

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: SZG
- Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, đường 1, KCN Biên Hoà 1, Phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại liên hệ: (0251) 38333 88 Fax: (028) (0251) 38333 99
- Email: szg@sonadezi-giangdien.vn
- Website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý IV năm 2025
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 19 /01/2026 tại đường dẫn: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính Quý IV năm 2025 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu:VT, KT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Sỹ Quyết





TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH **QUÝ 4/2025**

THÁNG 01/2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.314.512.754.690	1.774.235.113.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(4.1)	703.535.985.647	648.255.427.367
1. Tiền	111		24.435.985.647	25.255.427.367
2. Các khoản tương đương tiền	112		679.100.000.000	623.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		219.325.919.999	349.325.919.999
1. Chứng khoán kinh doanh	121	(4.2)	219.325.919.999	219.325.919.999
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	130.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.275.060.665.453	660.168.203.435
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	(4.3)	66.036.895.933	47.200.752.650
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	(4.4)	600.807.265.189	599.665.992.013
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	(4.5)	617.449.004.917	18.328.731.977
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.232.500.586)	(5.027.273.205)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
III. Hàng tồn kho	140		116.315.416.029	115.926.094.552
1. Hàng tồn kho	141	(4.6)	116.315.416.029	115.926.094.552
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		274.767.562	559.468.359
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(4.11)	274.767.562	559.468.359
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(4.14)		
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.478.876.778.773	2.144.840.293.749
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		618.257.500.000	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	(4.2)	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	(4.3)	-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	(4.5)	618.257.500.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		211.357.093.712	231.386.869.472
1. Tài sản cố định hữu hình	221	(4.8)	204.894.850.774	224.737.766.494
Nguyên giá	222		317.435.985.560	336.717.718.593
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(112.541.134.786)	(111.979.952.099)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
Nguyên giá	225			
Giá trị hao mòn lũy kế	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	(4.9)	6.462.242.938	6.649.102.978
Nguyên giá	228		9.259.505.000	9.259.505.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.797.262.062)	(2.610.402.022)
III. Bất động sản đầu tư	230	(4.10)	971.833.424.654	1.227.657.470.274
1. Nguyên giá	231		1.675.899.972.472	2.021.098.555.062
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(704.066.547.818)	(793.441.084.788)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	(4.7)	11.182.553.072	11.353.640.167
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		11.182.553.072	11.353.640.167
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		666.246.207.335	674.442.313.836
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(4.11)	666.246.207.335	674.442.313.836
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.793.389.533.463	3.919.075.407.461

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.737.348.122.334	3.011.430.271.234
I. Nợ ngắn hạn	310		228.118.409.350	213.194.774.083
1. Nợ phải trả người bán ngắn hạn	311	(4.12)	7.105.056.536	10.706.856.015
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(4.13)	4.175.430.184	4.175.430.184
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(4.14)	8.214.435.312	12.534.625.046
4. Phải trả người lao động	314		5.987.013.000	5.845.000.004
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		19.614.530.576	19.336.469.375
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HDXD	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(4.16)	132.212.263.739	101.992.312.377
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	(4.15)	35.747.759.507	44.180.066.716
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(4.17)	15.061.920.496	14.424.014.366
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		3.509.229.712.984	2.798.235.497.151
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		16.145.242.089	16.656.124.012
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	(4.16)	3.443.371.252.039	2.699.908.346.466
7. Phải trả dài hạn khác	337	(4.15)	49.713.218.856	81.671.026.673
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			

(Xem tiếp trang sau)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	(4.18.1)	1.056.041.411.129	907.645.136.227
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.056.041.411.129	907.645.136.227
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	(4.18.2)	548.980.000.000	548.980.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		548.980.000.000	548.980.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		193.123.613.645	94.403.770.564
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		313.937.797.484	264.261.365.663
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		148.638.613.463	107.737.994.167
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		165.299.184.021	156.523.371.496
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.793.389.533.463	3.919.075.407.461

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập biểu

Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng

Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	288.149.102.179	106.298.862.374	649.700.056.032	439.780.982.222
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	288.149.102.179	106.298.862.374	649.700.056.032	439.780.982.222
4. Giá vốn hàng bán	11	215.085.108.937	37.303.344.566	345.495.451.957	177.333.630.942
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	73.063.993.242	68.995.517.808	304.204.604.075	262.447.351.280
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	4.173.355.942	11.624.808.799	29.717.671.514	23.067.685.935
7. Chi phí tài chính	22	33.737.360	35.244.524	138.172.971	671.800.093
Trong đó, chi phí lãi vay	23	25.540.160	27.136.424	102.889.371	1.175.109.492
8. Chi phí bán hàng	25	766.986.402	759.228.000	10.363.295.214	20.737.505.348
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	12.662.083.257	16.733.411.634	33.545.571.907	35.092.620.563
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	63.774.542.165	63.092.442.449	289.875.235.497	229.013.111.211
11. Thu nhập khác	31	7.994.711.889		12.786.484.403	227.972.948
12. Chi phí khác	32	7.918.348.253	61.000.000	8.779.133.014	77.706.257
13. Lợi nhuận khác	40	76.363.636	(61.000.000)	4.007.351.389	150.266.691
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	63.850.905.801	63.031.442.449	293.882.586.886	229.163.377.902
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	13.094.523.744	11.885.455.705	57.249.088.284	44.298.087.907
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	50.756.382.057	51.145.986.744	236.633.498.602	184.865.289.995

Đồng Nai, ngày 19 tháng 01 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập biểu


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		63.850.905.801	63.031.442.449	293.882.586.886	229.163.377.902
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, 10, 11	25.439.610.743	19.659.975.591	83.896.852.629	78.532.502.474
- Các khoản dự phòng	03		(86.707.357)	2.901.048.594	4.205.227.381	3.178.295.414
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(4.173.355.942)	(11.624.808.799)	(29.717.671.514)	(23.067.685.935)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	25.540.160	27.136.424	102.889.371	1.175.109.492
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		85.055.993.405	73.994.794.259	352.369.884.753	288.981.599.347
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	IV.3	(7.137.581.813)	44.899.801.842	(1.240.316.169.227)	413.134.528.533
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	IV.6	177.800.978.557	(248.148.676)	192.674.992.822	16.286.773.881
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	IV.15	264.314.039.651	23.823.084.140	728.930.575.117	393.552.414.542
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	IV.11	3.119.019.178	1.806.448.800	8.480.807.298	8.189.852.331
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	IV.2	-	-	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-	-	(1.385.587.368)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	IV.14	(15.500.000.000)	(16.846.104.884)	(59.000.000.000)	(43.946.104.884)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	IV.17	(366.748.784)	(446.965.788)	(5.252.317.570)	(4.207.577.265)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		507.285.700.194	126.982.909.693	(22.112.226.807)	1.070.605.899.117
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	12	1.624.341.124	(7.987.855.132)	(1.610.691.079)	(33.934.099.944)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(130.000.000.000)	-	(260.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-	130.000.000.000	130.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.3	3.137.494.844	13.766.867.993	31.350.476.166	19.952.381.828
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.761.835.968	(124.220.987.139)	159.739.785.087	(143.981.718.116)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	-	(248.904.064.286)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(75.240.000)	(82.347.000.000)	(70.637.960.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(75.240.000)	(82.347.000.000)	(319.542.024.286)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	50		512.047.536.162	2.686.682.554	55.280.558.280	607.082.156.715
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	191.488.449.485	645.568.744.813	648.255.427.367	41.173.270.652
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-	-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	V.1	703.535.985.647	648.255.427.367	703.535.985.647	648.255.427.367


Lương Anh Tú
Người lập

Nguyễn Duy Hòa
Kê toán trưởngHoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp. Ngày 01 tháng 07 năm 2017, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Cổ phần Sonadezi Giang Điền theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3603474037 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp; thay đổi lần thứ ba ngày 22 tháng 12 năm 2023.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, Công ty chính thức được niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZG.

Vốn điều lệ theo giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 548.980.000.000 đồng, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	255.000.000.000	46,00%	255.000.000.000	46,00%
Cổ đông khác	293.980.000.000	54,00%	293.980.000.000	54,00%
Cộng	548.980.000.000	100,00%	548.980.000.000	100,00%

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 76 (01/01/2025: 98).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích;
- Phá dỡ;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar không hoạt động tại trụ sở);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
- Tái chế phế liệu;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
- Cơ sở lưu trú khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Thu gom rác thải không độc hại;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày 01 tháng 07 năm 2017 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG****Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

Nợ phải thu***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng tồn kho***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác; chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 20 năm |
| ▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| ▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 07 năm |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Đà Lạt trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

Thời gian khấu hao ước tính cho phần mềm máy vi tính là 03 năm.

Cho thuê tài sản***Cho thuê hoạt động***

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh/phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn có thể lựa chọn phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện:

- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 45 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 08 - 46 năm |

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước, chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Tiền thuê đất thể hiện khoản tiền thuê đất Khu công nghiệp Giang Điền đã trả một lần. Tiền thuê đất được Công ty phân bổ theo diện tích đã cho thuê;
- Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian hoạt động còn lại của dự án Khu công nghiệp Giang Điền;
- Chi phí trả trước khác chủ yếu là các chi phí phát sinh chung cho toàn bộ khu công nghiệp Giang Điền như chi phí tư vấn, chi phí sửa chữa, đo vẽ, hồ sơ quy hoạch, thuê pano,... được phân bổ dần không quá 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh. Riêng chi phí dò mìn được phân bổ theo thời gian hoạt động của khu công nghiệp là 49 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Chi phí đi vay***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

Chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận trên diện tích đất đã chuyển nhượng cho khách hàng căn cứ vào dự toán báo cáo đầu tư do Công ty lập và điều chỉnh theo chi phí thực tế phát sinh.

Chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của Khu công nghiệp Giang Điền được ghi nhận trên phần diện tích đất cho khách hàng thuê tính theo tỷ lệ doanh thu phí mặt bằng công nghiệp ghi nhận trong năm nhân với suất đầu tư hạ tầng.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng, cho thuê đất và phí sử dụng mặt bằng công nghiệp.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Nguồn vốn chủ sở hữu*****Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Doanh thu, thu nhập khác***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh mục 3.7.

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh khoản chi phí đi vay vốn phát sinh trong kỳ.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Thuế*****Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất	0%
Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
Hoạt động cho thuê lại đất, cho thuê nhà xưởng, cho thuê văn phòng và các hoạt động khác	10%

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2024, thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với một số hàng hóa, dịch vụ là 8% theo Nghị định 94/2023/NĐ-CP ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	48.020.992	28.097.668
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.387.964.655	25.227.329.699
Các khoản tương đương tiền (*)	679.100.000.000	623.000.000.000
Cộng	<u>703.535.985.647</u>	<u>648.255.427.367</u>

(*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng.

4.2 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm/kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu (10%)	219.325.919.999	232.155.000.000	-	219.325.919.999	234.465.000.000	
Công ty CP Tín Nghĩa TCty	219.325.919.999	232.155.000.000	-	219.325.919.999	234.465.000.000	

4.3 Phải thu của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Phải thu khách hàng là các bên có liên quan	9.200.681.456	63.602.137
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công Nghiệp	9.200.681.456	47.366.836
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	16.235.301
Phải thu từ khách hàng khác:	47.804.593.678	47.137.150.513
Công ty TNHH Jinhong Vina	6.535.008.419	4.234.038.941
Công ty TNHH Myung Information Technology Việt Nam	3.877.053.598	2.819.034.616
Công Ty CP Đầu Tư An Thịnh Đồng Nai	1.102.144.372	1.061.411.574
Công ty TNHH Dechang Việt Nam	880.360.566	2.307.329.366
Công ty CP Nhà Máy Y Tế EBC Đồng Nai	7.595.799.874	5.444.621.813
Công ty Cổ phần New Life Furniture	24.156.883.800	16.305.451.346
Công ty TNHH Lark Smart Logistics Đồng Nai (Việt Nam)	3.657.343.049	3.504.817.478
Các khách hàng khác	9.031.620.799	11.460.445.379
Cộng	<u>66.036.895.933</u>	<u>47.200.752.650</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Dài hạn:****Phải thu từ khách hàng:****4.4 Trả trước cho người bán**

Tại ngày
31/12/2025
VND

Tại ngày
01/01/2025
VND

Ngắn hạn:**Trả trước người bán là các bên có liên quan**

-

111.000.000

Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi

-

111.000.000

Trả trước cho người bán khác:

600.807.265.189

599.554.992.013

Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Biên Hòa

33.240.844.463

33.240.844.463

Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom

564.191.299.796

564.191.299.796

Trả trước cho các đối tượng khác

3.375.120.930

2.122.847.754

Cộng**600.807.265.189****599.665.992.013****Dài hạn:**

-

-

4.5 Phải thu khác

Tại ngày 31/12/2025
VND

Tại ngày 01/01/2025
VND

Ngắn hạn

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	321.000.000	-	373.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi	1.482.499.455	-	3.115.304.107	-
Các khoản ký quỹ	614.464.136.002	-	14.464.136.002	-
Phải thu khác	495.457.983	-	376.291.868	-

Cộng**617.449.004.917**

-

18.328.731.977

-

Dài hạn:

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình	618.257.500.000	-	-	-

Cộng**618.257.500.000**

Đây là khoản đầu tư hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình về việc hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	274.226.050	-	192.228.650	-
Công cụ, dụng cụ	5.270.000	-	91.842.654	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	116.028.909.026	-	115.427.097.295	-
<i>Khu dân cư An Bình</i>	16.558.661.084	-	16.272.762.573	-
<i>Khác</i>	99.470.247.942	-	99.154.334.722	-
Hàng hóa	7.010.953	-	214.925.953	-
Cộng	116.315.416.029	-	115.926.094.552	-

4.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tuyến đường nối Khu Công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A	231.490.012	231.490.012
Khu dân cư - Dịch vụ Giang Điền	6.051.282.565	6.051.282.565
Cấp thoát nước Khu công nghiệp Giang Điền	1.624.248.829	1.434.154.561
Đường Khu Công nghiệp Giang Điền	713.372.101	713.372.101
Cụm NX mới trên lô đất 02A & 14	2.139.635.551	2.139.635.551
Cụm NX cho thuê KCN Giang Điền	362.331.449	362.331.449
NMXLNT số 2 công suất 9.000 m3/ngày đêm, GD2	-	-
Chi phí xây dựng dở dang khác	60.192.565	421.373.928
Cộng	11.182.553.072	11.353.640.167

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	274.851.802.475	1.523.248.016	38.929.266.244	21.354.701.858	58.700.000	336.717.718.593
Mua trong năm	925.413.387	424.800.000				1.350.213.387
Đầu tư XD CB hoàn thành						-
Tăng do điều chuyển						-
Giảm do điều chuyển						-
Giảm khác						-
Thanh lý, nhượng bán	2.089.231.199	37.415.925	438.949.273	18.007.614.023	58.700.000	20.631.946.420
Tại ngày 31/12/2025	273.687.984.663	1.910.596.091	38.490.316.971	3.347.087.835	-	317.435.985.560
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	82.230.888.798	342.313.738	17.633.070.922	11.742.176.318	31.502.323	111.979.952.099
Khấu hao trong năm	10.236.627.074	259.016.616	1.186.969.380	1.583.362.787	8.804.997	13.274.780.854
Tăng do điều chuyển						-
Giảm do điều chuyển						-
Thanh lý, nhượng bán	2.089.231.199	20.806.640	438.949.273	10.124.303.735	40.307.320	12.713.598.167
Tại ngày 31/12/2025	90.378.284.673	580.523.714	18.381.091.029	3.201.235.370	-	112.541.134.786
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	192.620.913.677	1.180.934.278	21.296.195.322	9.612.525.540	27.197.677	224.737.766.494
Tại ngày 31/12/2025	183.309.699.990	1.330.072.377	20.109.225.942	145.852.465	-	204.894.850.774

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Mua trong năm			-
Tăng do điều chuyển			-
Giảm do điều chuyển			-
Tại ngày 31/12/2025	<u>9.069.505.000</u>	<u>190.000.000</u>	<u>9.259.505.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025	2.420.402.022	190.000.000	2.610.402.022
Khấu hao trong năm	186.860.040		186.860.040
Tăng do điều chuyển			-
Giảm do điều chuyển			-
Tại ngày 31/12/2025	<u>2.607.262.062</u>	<u>190.000.000</u>	<u>2.797.262.062</u>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	6.649.102.978	-	6.649.102.978
Tại ngày 31/12/2025	<u>6.462.242.938</u>	<u>-</u>	<u>6.462.242.938</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Tại ngày 31/12/2025
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Tòa nhà Sonadezi	300.406.562.166		300.406.562.166	-
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	10.215.965.191			10.215.965.191
Nhà xưởng cho thuê	438.030.412.675		44.599.472.590	393.430.940.085
Quyền sử dụng đất	565.292.683.748			565.292.683.748
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	707.152.931.282		192.547.834	706.960.383.448
Cộng	2.021.098.555.062	-	345.198.582.590	1.675.899.972.472
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tòa nhà Sonadezi	136.183.757.187	3.811.466.838	139.995.224.025	-
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	8.787.312.365	357.163.208		9.144.475.573
Nhà xưởng cho thuê	115.259.387.938	15.060.856.803	11.896.176.427	118.424.068.314
Quyền sử dụng đất	149.679.211.059	12.362.254.428		162.041.465.487
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	383.531.416.239	30.925.122.205		414.456.538.444
Cộng	793.441.084.788	62.516.863.482	151.891.400.452	704.066.547.818
Giá trị còn lại:				
Tòa nhà Sonadezi	164.222.804.979			-
Văn phòng KDC An Bình (Lô E)	1.428.652.826			1.071.489.616
Nhà xưởng cho thuê	322.771.024.737			275.006.871.771
Quyền sử dụng đất	415.613.472.689			403.251.218.261
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	323.621.515.043			392.503.845.004
Cộng	1.227.657.470.274			971.833.424.654

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11 Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ		152.302.253
Các khoản khác	274.767.562	407.166.106
Cộng	274.767.562	559.468.359
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 1.532.343 m ² tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	136.548.877.189	138.446.814.133
Tiền thuê đất trả một lần cho diện tích 710.455 m ² tại Khu công nghiệp Giang Điền (*)	514.684.559.681	514.684.559.681
Công cụ dụng cụ	193.797.501	786.146.956
Chi phí khác	14.818.972.964	20.524.793.066
Cộng	666.246.207.335	674.442.313.836

4.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên có liên quan:	257.790.456	257.790.456	719.188.745	719.188.745
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	26.082.936	26.082.936	257.546.952	257.546.952
Công ty Cổ Phần Môi Trường Sonadezi	5.896.800	5.896.800	25.887.600	25.887.600
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	225.810.720	225.810.720	435.754.193	435.754.193
Phải trả cho người bán khác:	6.847.266.080	6.847.266.080	9.987.667.270	9.987.667.270
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ Điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430	1.754.921.430	1.754.921.430
Lãi vay phải trả KDC An Bình	2.785.682.014	2.785.682.014	2.682.792.643	2.682.792.643
Phải trả cho các đối tượng khác	2.306.662.636	2.306.662.636	4.509.768.477	4.509.768.477
Cộng	7.105.056.536	7.105.056.536	10.706.856.015	10.706.856.015

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13 Người mua trả trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả cho người bán khác:	4.175.430.184	4.175.430.184
Trả trước từ hoạt động kinh doanh nhà - Khu dân cư An Bình	4.175.077.273	4.175.077.273
Trả trước các đối tượng khác	352.911	352.911
Cộng	<u>4.175.430.184</u>	<u>4.175.430.184</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/12/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	4.213.800.852	84.820.687.372	82.234.492.021	-	1.627.605.501
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	8.079.558.861	59.000.000.000	57.249.088.284	-	6.328.647.145
Thuế thu nhập cá nhân	-	241.265.333	3.577.313.639	3.594.230.972	-	258.182.666
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	111.973.288	111.973.288	-	-
Tiền thuế đất	-	-	231.116.928	231.116.928	-	-
Tiền thuế đất	-	-	5.488.500	5.488.500	-	-
Cộng	-	12.534.625.046	147.749.579.727	143.429.389.993	-	8.214.435.312

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.15 Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.826.903.298	36.007.053.503
Kho bạc nhà nước chuyển phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Cổ tức	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.432.137.209	7.684.294.213
Cộng	35.747.759.507	44.180.066.716
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	49.713.218.856	81.671.026.673
Cộng	49.713.218.856	81.671.026.673

4.16 Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	132.212.263.739	100.114.272.360
Khách hàng trả trước tiền thuê nhà xưởng tại KCN Giang Điền	-	1.758.679.403
Khách hàng trả trước tiền thuê tại Cao ốc Sonadezi	-	119.360.614
Cộng	132.212.263.739	101.992.312.377
Dài hạn:		
Khách hàng trả trước tiền thuê đất và thuê hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	3.443.371.252.039	2.699.904.710.097
Khách hàng trả trước tiền thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	-	3.636.369
Cộng	3.443.371.252.039	2.699.908.346.466

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17 Quĩ khen thưởng phúc lợi

Số đầu năm	Trích quỹ trong kỳ	Hoàn trích quỹ trong kỳ	Chi quỹ trong kỳ	Hoàn chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	3.522.289.972	2.192.917.900	-	(3.230.000.000)	-
Quỹ phúc lợi	10.901.724.394	3.697.305.800	-	(2.022.317.570)	-
Cộng	14.424.014.366	5.890.223.700	-	(5.252.317.570)	-
					15.061.920.496

4.18 Vốn chủ sở hữu

4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	548.980.000.000	94.403.770.564	264.261.365.663	907.645.136.227
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	236.633.498.602	236.633.498.602
Trích lập các quỹ trong năm	-	98.719.843.081	(104.610.066.781)	(5.890.223.700)
Chia cổ tức trong năm	-	-	(82.347.000.000)	(82.347.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	548.980.000.000	193.123.564.064	313.937.797.484	1.056.041.411.129

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	255.000.000.000	255.000.000.000
Các Cổ đông khác	293.980.000.000	293.980.000.000
Cộng	548.980.000.000	548.980.000.000

4.18.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu phổ đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	54.898.000	54.898.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.

4.18.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	236.633.498.602
Trích quỹ đầu tư phát triển	70.990.049.581
Trích quỹ thưởng người quản lý	344.265.000
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	165.299.184.021
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	54.898.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.011

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	52.429.485.481	43.680.445.249
Doanh thu cho thuê văn phòng	159.392.672.336	11.694.764.678
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	61.885.146.120	37.861.531.407
Doanh thu bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	-	-
Doanh thu kinh doanh nước sạch	7.788.307.700	7.832.496.200
Doanh thu xử lý nước thải	6.653.490.542	5.229.624.840
Cộng	288.149.102.179	106.298.862.374
Doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm (*)	-	-
Tổng cộng	<u>288.149.102.179</u>	<u>106.298.862.374</u>

5.2 Giá vốn hàng bán

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng KCN Giang Điền	17.224.151.922	13.037.809.594
Giá vốn cho thuê văn phòng	162.702.080.700	7.203.138.742
Giá vốn cho thuê nhà xưởng	23.227.089.374	6.168.274.427
Giá vốn bán nhà, cơ sở hạ tầng Khu dân cư An Bình	-	-
Giá vốn kinh doanh nước sạch	7.426.472.838	7.293.608.576
Giá vốn xử lý nước thải	4.505.314.103	3.600.513.227
Cộng	<u>215.085.108.937</u>	<u>37.303.344.566</u>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.173.355.942	11.624.808.799
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Cộng	<u>4.173.355.942</u>	<u>11.624.808.799</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Chi phí lãi vay	25.540.160	27.136.424
Chi phí tài chính khác	8.197.200	8.108.100
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	-
Cộng	33.737.360	35.244.524

5.5 Chi phí bán hàng

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Chi phí lương nhân viên	462.026.467	665.648.800
Chi phí dịch vụ mua ngoài	304.708.000	91.449.200
Chi phí khấu hao TSCĐ	251.935	2.130.000
Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	766.986.402	759.228.000

5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Chi phí lương nhân viên	9.834.738.406	10.174.535.855
Chi phí đồ dùng văn phòng	175.385.270	381.685.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	244.626.534
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	657.546.052	1.527.991.847
Chi phí bằng tiền khác	2.081.120.886	1.503.523.291
Chi phí dự phòng	-	2.901.048.594
Cộng	12.748.790.614	16.733.411.634

5.7 Thu nhập khác

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	-
Thu nhập khác	7.994.711.889	-
Cộng	7.994.711.889	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8 Chi phí khác**

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Chi phí khác: bồi thường, bị phạt và CP khác	-	61.000.000
Chi phí khác	7.918.348.253	-
Cộng	<u>7.918.348.253</u>	<u>61.000.000</u>

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Chi phí công cụ dụng cụ	1.288.249.783	2.469.863.864
Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp	-	-
Chi phí nhân công	12.883.180.305	13.555.586.184
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.363.962.742	6.341.333.058
Chi phí dự phòng	-	2.901.048.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.800.164.312	18.699.447.124
Chi phí bằng tiền khác	2.081.120.886	1.503.523.291
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Cộng	<u>36.416.678.028</u>	<u>45.470.802.115</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành được xác định như sau:

	Quý 04/2025 VND	Quý 04/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	63.850.905.801	63.031.442.449
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.621.712.917	1.345.836.079
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(4.230.524.422)
Thu nhập chịu thuế	65.472.618.718	60.146.754.106
Thu nhập được miễn thuế	-	4.950.000.000
Thu nhập tính thuế	65.472.618.718	55.196.754.106
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh</i>	65.472.618.718	55.196.754.106
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng BĐS</i>	-	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	<u>13.094.523.744</u>	<u>11.693.654.167</u>
Thuế TNDN nộp bổ sung năm 2023 (theo thông báo của KTNN số 487/TB-KV XIII ngày 31/10/2024 của KTNN KV XIII)	-	846.104.884
Tổng cộng	<u>13.094.523.744</u>	<u>11.885.455.705</u>

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: chi phí không liên quan tới hoạt động kinh doanh, thù lao của Hội đồng quản trị không chuyên trách,...

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
2. Các công ty con, liên kết của Tổng Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp
3. Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Các công ty nội bộ tập đoàn
Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn:		
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	9.200.681.456	47.366.836
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	16.235.301
Cộng	9.200.681.456	63.602.137
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khác ngắn hạn:		
Cộng	-	-
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu của khách hàng dài hạn:	-	-
Cộng	-	-
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	-	111.000.000
Cộng	-	111.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Trả trước người bán dài hạn:	-	-
Cộng	-	-
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	26.082.000	257.546.952
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	5.896.800	25.887.600
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	225.810.720	435.754.193
Cộng	257.789.520	719.188.745
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả khác ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	532.728.840
Cộng	-	532.728.840
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước:	-	-
Cộng	-	-
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả khác dài hạn:		
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	1.074.817.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	319.145.994
Cộng	-	1.393.963.494

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trong Quý 04/2025, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Quý 04/2025
	VND
Cung cấp hàng hóa, dịch vụ:	
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	168.149.932.118
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	2.089.620
Cộng	<u>168.152.021.738</u>
	Quý 04/2025
	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:	
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	6.772.734
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	67.266.724
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	12.810.000
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	670.745.548
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	7.175.794.740
Cộng	<u>7.933.389.746</u>

(Xem tiếp trang sau)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1,
Phường Trảng Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THU NHẬP CỦA CÁC THÀNH VIÊN QUẢN LÝ CHỦ CHỐT VÀ BAN KIỂM SOÁT****7.1. Thù lao, tiền thưởng của thành viên Hội đồng quản trị**

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 04/2025
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT		267.939.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT		214.753.000
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên HĐQT		212.753.000
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên HĐQT		214.753.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT		212.753.000
Cộng			1.129.951.000

7.2. Thù lao, tiền thưởng Ban kiểm soát

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 04/2025
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng BKS	Miễn nhiệm từ ngày 18/04/2025	56.076.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Trưởng BKS	Bổ nhiệm từ ngày 18/04/2025	158.677.000
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS		108.376.000
Ông Trần Việt Long	Thành viên BKS		108.376.000
Cộng			431.505.000

7.3. Tiền lương, tiền thưởng của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức danh	Ghi chú	Quý 04/2025
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám Đốc		537.500.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám Đốc		412.550.000
Ông Nguyễn Duy Hoà	Kế toán trưởng		279.200.000
Cộng			1.229.250.000

Đồng Nai, ngày 19 tháng 04 năm 2026


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Hoàng Sỹ Quyết
Tổng Giám Đốc

