

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**SONADEZI GIANG ĐIỀN**



## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 40
8. Phụ lục	41 - 42

\*\*\*\*\*



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 22 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp.

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.

### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014).

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 5 năm 2024

#### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Trịnh Thị Hoa	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022
Ông Trần Việt Long	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022

#### Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Sỹ Quyết - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Hoàng Sỹ Quyết**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0484/26/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2026, từ trang 6 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình tại xã Phước Bình, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị góp vốn theo hợp đồng là 1.236.515.000.000 VND và tổng số tiền Công ty đã góp thực tế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 618.257.500.000 VND (xem thuyết minh số V.5b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính), khoản góp vốn hợp tác kinh doanh này không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm hiện nay, Dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư cũng như chấp thuận nhà đầu tư. Với các tài liệu và thông tin hiện có, chúng tôi không thể xác định bản chất của khoản hợp tác kinh doanh này, không thể đánh giá được hiệu quả và tính khả thi của dự án cũng như không thể đánh giá năng lực tài chính của bên nhận góp vốn hợp tác kinh doanh. Do vậy chúng tôi không thể xác định được sự phù hợp của việc phản ánh giá trị của Hợp đồng hợp tác kinh doanh tại chỉ tiêu “Phải thu dài hạn khác” (mã số 216) trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như không thể đánh giá khả năng thu hồi liên quan khoản góp vốn đầu tư, không thể xác định được sự chắc chắn về khoản lợi nhuận được hưởng trong năm 2025 tương ứng với tỷ suất sinh lời tối thiểu cũng như xác định mức độ tổn thất (nếu có) của khoản phải thu về hợp tác kinh doanh này.



Ngoài ra, như đề cập tại thuyết minh số V.5a trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty cũng đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc số 03/HĐNT-PAIP ngày 18 tháng 8 năm 2025 với Công ty Cổ phần Dầu khí Dầu tư Khai thác Cảng Phước An (sau đây gọi tắt là “Phước An”) để thuê đất trong khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai với tổng số tiền đã đặt cọc là 600.000.000.000 VND, tương ứng 95% giá trị hợp đồng, khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo. Với các tài liệu được cung cấp, chúng tôi chưa thể xác định rằng Phước An có đủ điều kiện để ký hợp đồng cho thuê lại đất theo quy định hay không, chưa thể xác định bản chất của hợp đồng nguyên tắc này cũng như chưa thể đánh giá khả năng thu hồi của khoản tiền đặt cọc có liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Ngày 19 tháng 3 năm 2026 Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua tờ trình của Tổng Giám đốc số 21/TTr-SZG ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc thay đổi vị trí Khu đất dự kiến thuê lại tại KCN Phước An, tỉnh Đồng Nai từ lô đất B-CN04 theo hợp đồng nguyên tắc trên sang lô đất B-CN03. Ngày 24 tháng 3 năm 2026, Công ty và Phước An đã ký kết Hợp đồng số 01/HĐTĐ-PAIP để thuê lại lô đất B-CN03. Với các tài liệu được cung cấp, chúng tôi chưa có đủ thông tin để đánh giá lô đất B-CN03 thuộc thửa đất số 209, 222, 223, của tờ bản đồ số 73 tại KCN Phước An, tỉnh Đồng Nai đã đủ điều kiện để Phước An ký kết hợp đồng cho thuê lại đất theo quy định hay không.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng đáng tin cậy liệu bản chất các giao dịch theo các hợp đồng trên có tồn tại sự kiểm soát chung hay không.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Trần Thị Thùy Quyên  
Thành viên Ban Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1  
Người được ủy quyền

Võ Thành Công  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1033-2023-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2026



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.314.512.754.690</b>	<b>1.774.235.113.712</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>703.535.985.647</b>	<b>648.255.427.367</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>219.325.919.999</b>	<b>349.325.919.999</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.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
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.275.060.665.453</b>	<b>660.168.203.435</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	66.036.895.933	47.200.752.650
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.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 hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	617.449.004.917	18.328.731.977
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(9.232.500.586)	(5.027.273.205)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>116.315.416.029</b>	<b>115.926.094.552</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	116.315.416.029	115.926.094.552
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>274.767.562</b>	<b>559.468.359</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	274.767.562	559.468.359
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
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		-	-



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.478.876.778.773</b>	<b>2.144.840.293.749</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>618.257.500.000</b>	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở 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	V.5b	618.257.500.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>211.357.093.712</b>	<b>231.386.869.472</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	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	V.10	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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>971.833.424.654</b>	<b>1.227.657.470.274</b>
- Nguyên giá	231		1.675.899.972.472	2.021.098.555.062
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(704.066.547.818)	(793.441.084.788)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>11.182.553.072</b>	<b>11.353.640.167</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	11.182.553.072	11.353.640.167
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>666.246.207.335</b>	<b>674.442.313.836</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.793.389.533.463</b>	<b>3.919.075.407.461</b>



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.737.348.122.334</b>	<b>3.011.430.271.234</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>228.118.409.350</b>	<b>213.194.774.083</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	7.105.056.536	10.706.856.015
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.175.430.184	4.175.430.184
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	8.214.435.312	12.534.625.046
4. Phải trả người lao động	314	V.16	5.987.013.000	5.845.000.004
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	19.614.530.576	19.336.469.375
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	132.212.263.739	101.992.312.377
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a,c	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	V.20	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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.509.229.712.984</b>	<b>2.798.235.497.151</b>
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	V.17b	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	V.18b	3.443.371.252.039	2.699.908.346.466
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b,c	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		-	-



**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


**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.056.041.411.129</b>	<b>907.645.136.227</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.056.041.411.129</b>	<b>907.645.136.227</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	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	V.21	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	V.21	313.937.797.484	264.261.365.663
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		148.638.613.463	264.261.365.663
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		165.299.184.021	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.793.389.533.463</b>	<b>3.919.075.407.461</b>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026

  
Lương Anh Tú  
Người lập

  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng

  
Hoàng 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 Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025




**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	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		649.700.056.032	439.780.982.222
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	345.495.451.957	177.333.630.942
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		304.204.604.075	262.447.351.280
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	29.717.671.514	23.067.685.935
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	138.172.971	671.800.093
Trong đó: chi phí lãi vay	23		102.889.371	1.175.109.492
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	10.363.295.214	20.737.505.348
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	33.545.571.907	35.092.620.563
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		289.875.235.497	229.013.111.211
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4.868.136.150	227.972.948
12. Chi phí khác	32	VI.8	860.784.761	77.706.257
13. Lợi nhuận khác	40		4.007.351.389	150.266.691
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		293.882.586.886	229.163.377.902
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	57.249.088.284	44.298.087.907
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		236.633.498.602	184.865.289.995
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	4.247	3.255
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	4.247	3.255

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026

  
Lương Anh Tú  
Người lập  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		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	75.978.504.376	78.532.502.474
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 6	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.1,2,3,7	(57.837.547.267)	(23.067.685.935)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	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		316.331.660.747	288.981.599.347
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.231.158.167.771)	413.134.528.533
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(389.321.477)	16.286.773.881
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		728.068.230.485	393.552.414.542
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.084.856.500	8.189.852.331
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(1.385.587.368)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(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	V.20	(5.252.317.570)	(4.207.577.265)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(242.315.059.086)</b>	<b>1.070.605.899.117</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	12, VII	(1.309.715.649)	(33.934.099.944)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	VI.1,2,7	219.901.856.849	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(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.5a; VI.3	31.350.476.166	19.952.381.828
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>379.942.617.366</b>	<b>(143.981.718.116)</b>



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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	V.21a	(82.347.000.000)	(70.637.960.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u>(82.347.000.000)</u>	<u>(319.542.024.286)</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		55.280.558.280	607.082.156.715
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	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	<u>703.535.985.647</u>	<u>648.255.427.367</u>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026

Lương Anh Tú  
Người lậpNguyễn Duy Hòa  
Kế 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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động 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, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### 6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 79 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 98 nhân viên).

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

##### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

##### 3. Các khoản đầu tư tài chính

###### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư

#### 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

#### *Tiền thuê đất*

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

#### 7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc và thiết bị	06 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	05

#### 9. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong 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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).

### *Chương trình phần mềm máy tính*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## 10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	08 - 48
Nhà	10 - 45
Cơ sở hạ tầng	05 - 20

## 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế. Các bên tham gia trong BCC thỏa thuận chia lợi nhuận sau thuế nhưng không thấp hơn mức thỏa thuận cam kết giữa các bên.

BCC chia lợi nhuận sau thuế là BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát:

- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản hoặc là cho vay.
- Nếu BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.
- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong kỳ.
- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

Công ty ghi nhận phải thu khác trong trường hợp góp vốn hợp tác kinh doanh và phải trả khác trong trường hợp nhận tiền góp vốn hợp tác kinh doanh và ghi nhận thu nhập lãi, chi phí lãi hợp tác kinh doanh theo mức thỏa thuận giữa các bên.

#### 13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 14. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

#### 16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

##### *Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động*

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty 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.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

##### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng năm.

##### *Cổ tức được chia*

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	48.020.992	28.097.668
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn <sup>(i)</sup>	24.387.964.655	25.227.329.699
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	679.100.000.000	623.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>703.535.985.647</b>	<b>648.255.427.367</b>

#### 2. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đầu tư 9.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (là bên liên quan) với giá mua và chi phí mua là 219.325.919.999 VND, giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 228.690.000.000 VND (số đầu năm là 234.465.000.000 VND).

#### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>9.200.681.456</b>	<b>63.602.137</b>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp <sup>(i)</sup>	9.200.681.456	47.366.836
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	16.235.301
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>56.836.214.477</b>	<b>47.137.150.513</b>
Công ty Cổ phần New Life Furniture	24.156.883.800	16.305.451.346
Công ty Cổ phần Nhà máy Y tế EBC Đồng Nai	7.595.799.874	5.444.621.813
Các khách hàng khác	25.083.530.803	25.387.077.354
<b>Cộng</b>	<b>66.036.895.933</b>	<b>47.200.752.650</b>

<sup>(i)</sup> Số dư nợ phải thu liên quan đến chuyển nhượng tòa nhà Sonadezi.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, số 1, đường 1, khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (là bên liên quan)	-	111.000.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom- tiền bồi thường cho các hộ dân thuộc khu dân cư Giang Điền	564.191.299.796	564.191.299.796
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa - tiền bồi thường cho dự án khu dân cư An Bình	21.757.519.998	21.757.519.998
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa - tiền bồi thường cho dự án khu công nghiệp Giang Điền	11.483.324.465	11.483.324.465
Các nhà cung cấp khác	3.375.120.930	2.122.847.754
<b>Cộng</b>	<b>600.807.265.189</b>	<b>599.665.992.013</b>

#### 5. Phải thu khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu bên liên quan</b>	<b>932.531.865</b>	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp - các khoản chi hộ	932.531.865	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>616.516.473.052</b>	-	<b>18.328.731.977</b>	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	1.482.499.455	-	3.115.304.107	-
Tạm ứng	321.000.000	-	373.000.000	-
Các khoản ký quỹ	614.464.136.002	-	14.464.136.002	-
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) <sup>(i)</sup>	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An <sup>(ii)</sup>	600.000.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	248.837.595	-	376.291.868	-
<b>Cộng</b>	<b>617.449.004.917</b>	-	<b>18.328.731.977</b>	-

(i) Khoản ký quỹ nộp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo thực hiện dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

(ii) Khoản ký quỹ để thuê đất được ký kết theo Hợp đồng nguyên tắc số 03/HĐNT-PAIP ngày 18 tháng 8 năm 2025 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An. Thông tin về hợp đồng này như sau:

- Ngày hợp đồng: 18 tháng 8 năm 2025;
- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (gọi tắt là “Sonadezi Giang Điền” và Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (gọi tắt là “Phước An”);
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 23 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích ký quỹ: thuê đất trong khu công nghiệp Phước An tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai do Phước An làm chủ đầu tư; khoản đặt cọc này không có tài sản đảm bảo;
- Vị trí khu đất dự kiến thuê lại: Lô B-CN04, khu công nghiệp Phước An, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, chi tiết là Đường D5, Đường D4, Đường N1 và Đường N3 với tổng diện tích khoảng 142.443,1 m<sup>2</sup> (tương đương 14,24 ha). Thời hạn thuê lại đất: 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng cho thuê lại đất;



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đơn giá thuê lại đất được đề nghị ở mức là: 170 USD/m<sup>2</sup> cho suốt thời hạn thuê (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) thanh toán bằng VND, quy đổi theo tỷ giá bán ra của ngân hàng Viettinbank tại thời điểm thanh toán. Tiền thuê đất thanh toán hàng năm và được tính kể từ ngày được hai bên xác định tại Hợp đồng cho thuê lại đất;
- Phí sử dụng hạ tầng áp dụng đối với diện tích khu đất thuê khoảng 142.443,1 m<sup>2</sup> và được thanh toán 1 lần cho toàn bộ thời hạn thuê, đơn giá tạm tính tại thời điểm ký Hợp đồng là: 4.420.000 VND/m<sup>2</sup>, tổng giá trị Phí sử dụng hạ tầng cho toàn bộ thời hạn thuê (tạm tính) là: 4.420.000 VND/m<sup>2</sup> x 142.443,1 m<sup>2</sup> = 629.598.502.000 VND. Công ty đã chuyển tiền của đợt 01 là 600.000.000.000 VND, tương ứng 95% giá trị hợp đồng.
- Ngoài ra, theo các điều khoản quy định tại Hợp đồng nguyên tắc nói trên, Sonadezi Giang Điền có quyền chấm dứt việc thuê đất vào bất cứ thời điểm nào trước khi hai bên ký kết Hợp đồng cho thuê lại đất chính thức, khi đó Phước An sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc với khoản tiền lãi phát sinh tương ứng mức lãi suất 08%/năm tính từ ngày nhận tiền đặt cọc đến ngày hoàn trả toàn bộ tiền cọc;

Ngày 19 tháng 3 năm 2026 Hội đồng quản trị đã thông qua tờ trình của Tổng Giám đốc số 21/TTr-SZG ngày 13 tháng 3 năm 2026 về việc thay đổi vị trí Khu đất dự kiến thuê lại tại Khu công nghiệp Phước An, tỉnh Đồng Nai từ Lô đất B-CN04 theo Hợp đồng nguyên tắc này sang lô đất B-CN03. Ngày 24 tháng 3 năm 2026 Sonadezi Giang Điền và Phước An đã ký kết Hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Phước An số 01/HĐTĐ-PAIP với một số thông tin chính như sau:

- Diện tích thuê: 142,443.1 m<sup>2</sup> đất công nghiệp do Phước An làm chủ đầu tư và quản lý;
- Vị trí khu đất thuê: thửa đất số: 209, 222 và 223 thuộc tờ bản đồ số 73 được xác định theo diện tích đất công nghiệp được biên vẽ tại bản quy hoạch 1/2000 do do UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 28 tháng 03 năm 2025;
- Thời hạn thuê đất: từ ngày ký kết hợp đồng thuê đất và đến ngày 23 tháng 09 năm 2075;
- Tiền thuê đất cho khu đất thuê trong suốt thời gian thuê đất sẽ thanh toán hàng năm theo quy định hiện nay của Nhà nước Việt Nam. Tiền thuê đất sẽ được điều chỉnh theo từng thời kỳ theo quy định của Nhà nước. Đối với năm 2026, đơn giá tiền thuê đất được tính cho khu đất thuê là: 7,850 VND/m<sup>2</sup>/năm;
- Phí sử dụng hạ tầng là: 4.420.000 VND/m<sup>2</sup> đến hết thời hạn thuê (chưa bao gồm thuế GTGT) tương ứng số tổng cộng là 629.598.502.000 VND (số tiền đặt cọc 600.000.000.000 VND từ Hợp đồng nguyên tắc số 03/HĐNT-PAIP ngày 18 tháng 8 năm 2025 sẽ được cần trừ vào phí sử dụng hạ tầng này);
- Phí quản lý được thanh toán hàng năm được áp dụng riêng cho khu đất thuê tương ứng với số tiền là: 26.000 VND/m<sup>2</sup>/năm. (chưa bao gồm thuế GTGT) và bắt đầu tính từ ngày 01/01/2027 đến hết thời hạn thuê. Mức phí này sẽ tự động điều chỉnh tăng mỗi 5 năm với mức tăng 15% so với chu kỳ liền trước cho đến hết thời hạn thuê mà không cần ký Phụ lục cho mỗi lần điều chỉnh.

#### 5b. Phải thu dài hạn khác

Khoản phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 21 tháng 01 năm 2025 với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình. Thông tin về hợp đồng này như sau:

- Ngày hợp đồng: 21 tháng 01 năm 2025;
- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (gọi tắt là “Sonadezi Giang Điền” và Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình (gọi tắt là “Phước Bình”);
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Đầu tư xây dựng, khai thác vận hành và kinh doanh dự án Khu Công nghiệp Phước Bình tại xã Phước Thái, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Nội dung hợp tác: Phước Bình đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu công nghiệp, Sonadezi Giang Điền đóng góp tài chính và khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 350.000 m<sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Phước Bình;



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.532.900 VND/m<sup>2</sup>, thời gian hợp tác tối đa là 24 tháng kể từ ngày ký, tổng giá trị góp vốn là 1.236.515.000.000 VND chia thành 03 đợt thanh toán. Đợt 01 thanh toán 50% giá trị tương ứng với 618.257.500.000 VND trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký, đợt 02 thanh toán 25% giá trị tương ứng với 309.128.750.000 VND trong vòng 15 ngày kể từ ngày Phước Bình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gia hạn hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) dự án và tái khởi động triển khai thi công Dự án đường Phước Bình, đợt 03 thanh toán 25% giá trị còn lại tương ứng 309.128.750.000 VND sau khi dự án Khu công nghiệp Phước Bình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Ngày hiệu lực: Nghĩa là ngày mà Hợp đồng này bắt đầu có hiệu lực thi hành. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, Ngày hiệu lực là ngày mà Bên cuối cùng trong các bên ký kết Hợp đồng này;
- Trong trường hợp hết thời gian hiệu lực 24 tháng mà Dự án khu công nghiệp vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thì Phước Bình sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Sonadezi Giang Điền một khoản chi phí sử dụng vốn (lãi vay) tương ứng với tỷ suất sinh lời là 08%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày thanh toán đến ngày hết hạn.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Công ty sẽ hưởng 100% doanh thu phí sử dụng hạ tầng 1 lần trước thuế thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác sau khi khấu trừ tổng chi phí sử dụng vốn (lãi) Sonadezi Giang Điền đã nhận trước đó từ Phước Bình. Cụ thể: trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 08%/năm so với đơn giá hợp tác thì Phước Bình cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 08%/năm so với đơn giá hợp tác cho Sonadezi Giang Điền (đã bao gồm chi phí sử dụng vốn (lãi)). Trong trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết cao hơn tỷ suất sinh lời là 08%/năm so với đơn giá hợp tác, lợi nhuận Sonadezi Giang Điền được hưởng từ đơn giá kinh doanh khai thác sẽ khấu trừ tổng chi phí sử dụng vốn (lãi) Sonadezi Giang Điền nhận trước đó từ Phước Bình. Phước Bình được hưởng toàn bộ doanh thu từ phí quản lý, các khoản thu khác ngoài phí sử dụng hạ tầng, tiền thuê đất trong phạm vi khu đất hợp tác và doanh thu thu được từ việc kinh doanh, khai thác các khu đất khác ngoài phạm vi khu đất hợp tác;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: Chưa có;
- Sonadezi Giang Điền có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày làm việc cho Phước Bình mà không cần lý do. Phước Bình phải hoàn trả toàn bộ giá trị góp vốn đã nhận từ Sonadezi Giang Điền và 08% lợi nhuận trên tổng số vốn góp trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản từ Sonadezi Giang Điền;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc năm tài chính: Dự án này vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư cũng như chấp thuận nhà đầu tư.

#### 6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH EBC Group - phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	3.092.836.190	2.164.985.333	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	2.413.225.058 1.689.257.541
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tập đoàn Đông Dương - phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Trên 03 năm	8.371.793	-	Trên 03 năm	83.183.285 -

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần New Life Furniture – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	18.949.484.163	12.687.478.948	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	8.084.884.104 5.659.418.873
Công ty TNHH Jinhong Vina – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	4.440.524.881	2.722.942.449	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	2.392.793.397 1.472.905.280
Các khách hàng khác – phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	949.207.107	632.516.818	Từ 06 tháng đến dưới 02 năm	1.828.743.547 953.974.492
<b>Cộng</b>		<b>27.440.424.134</b>	<b>18.207.923.548</b>		<b>14.802.829.391 9.775.556.186</b>

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	5.027.273.205	1.313.057.792
Trích lập dự phòng bổ sung	4.205.227.381	3.714.215.413
Số cuối năm	<b>9.232.500.586</b>	<b>5.027.273.205</b>

#### 7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 <sup>(1)</sup>	116.028.909.026	-	115.427.097.295	-
Hàng hóa	7.010.953	-	214.925.953	-
<b>Cộng</b>	<b>116.315.416.029</b>	<b>-</b>	<b>115.926.094.552</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng của các dự án Khu dân cư An Bình, Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai) với số tiền 99.251.928.065 VND trong đó bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án. Hiện tại dự án đang được Hội đồng quản trị thống nhất chủ trương xin gia hạn thực hiện để xem xét tính hiệu quả đầu tư khi cơ quan nhà nước cung cấp cách tính hoặc xác định cụ thể giá trị “tỷ lệ tối thiểu nộp ngân sách nhà nước (giá trị m)” theo Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 9 năm 2024.

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị công trình trong năm là 0 VND (số năm trước là 2.603.250.000 VND).

#### 8. Chi phí trả trước

##### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	-	152.302.253
Chi phí bảo hiểm	179.446.891	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	95.320.671	407.166.106
<b>Cộng</b>	<b>274.767.562</b>	<b>559.468.359</b>



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	193.797.501	786.146.956
Tiền thuê đất <sup>(i)</sup>	651.233.436.870	653.131.373.814
Các chi phí trả trước dài hạn khác	14.818.972.964	20.524.793.066
<b>Cộng</b>	<b>666.246.207.335</b>	<b>674.442.313.836</b>

#### (i) Khoản tiền thuê đất trả trước một lần cho các thửa đất:

- Diện tích 733.410 m<sup>2</sup> tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 16 tháng 6 năm 2016 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 195.956 m<sup>2</sup> và đến ngày 16 tháng 6 năm 2027 cho phần diện tích 537.454 m<sup>2</sup>.
- Diện tích 710.445 m<sup>2</sup> tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 13 tháng 11 năm 2019 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2031.
- Diện tích 935.027 m<sup>2</sup> tại xã An Viễn và xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 22 tháng 01 năm 2010 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 136.094 m<sup>2</sup> và đến ngày 09 tháng 4 năm 2023 cho phần diện tích 798.933 m<sup>2</sup>.

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	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
Thanh lý, nhượng bán	(2.089.231.199)	(37.451.925)	(438.949.273)	(18.007.614.023)	(58.700.000)	(20.631.946.420)
<b>Số cuối năm</b>	<b>273.687.984.663</b>	<b>1.910.596.091</b>	<b>38.490.316.971</b>	<b>3.347.087.835</b>	<b>-</b>	<b>317.435.985.560</b>
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	3.189.721.788	-	1.997.745.454	2.758.884.835	-	7.946.352.077
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	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
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)
<b>Số cuối năm</b>	<b>90.378.284.673</b>	<b>580.523.714</b>	<b>18.381.091.029</b>	<b>3.201.235.370</b>	<b>-</b>	<b>112.541.134.786</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	192.620.913.677	1.180.934.278	21.296.195.322	9.612.525.540	27.197.677	224.737.766.494
Số cuối năm	183.309.699.990	1.330.072.377	20.109.225.942	145.852.465	-	204.894.850.774
<b>Trong đó:</b>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Số cuối năm	<u>9.069.505.000</u>	<u>190.000.000</u>	<u>9.259.505.000</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	190.000.000	190.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	2.420.402.022	190.000.000	2.610.402.022
Khấu hao trong năm	186.860.040	-	186.860.040
Số cuối năm	<u>2.607.262.062</u>	<u>190.000.000</u>	<u>2.797.262.062</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.649.102.978	-	6.649.102.978
Số cuối năm	<u>6.462.242.938</u>	-	<u>6.462.242.938</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

#### 11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cơ sở hạ tầng	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	565.292.683.748	748.652.940.032	707.152.931.282	2.021.098.555.062
Thanh lý, nhượng bán	-	(344.955.714.751)	-	(344.955.714.751)
Điều chỉnh giảm nguyên giá theo quyết toán	-	(50.320.005)	(192.547.834)	(242.867.839)
Số cuối năm	<u>565.292.683.748</u>	<u>403.646.905.276</u>	<u>706.960.383.448</u>	<u>1.675.899.972.472</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	9.194.381.545	43.701.427.875	34.466.167.203	87.361.976.623
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	149.679.211.059	260.230.457.490	383.531.416.239	793.441.084.788
Khấu hao trong năm	12.362.254.428	19.229.486.849	30.925.122.205	62.516.863.482
Thanh lý, nhượng bán	-	(151.891.400.452)	-	(151.891.400.452)
Số cuối năm	<u>162.041.465.487</u>	<u>127.568.543.887</u>	<u>414.456.538.444</u>	<u>704.066.547.818</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	415.613.472.689	488.422.482.542	323.621.515.043	1.227.657.470.274
Số cuối năm	<u>403.251.218.261</u>	<u>276.078.361.389</u>	<u>292.503.845.004</u>	<u>971.833.424.654</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Khu dân cư An Bình	10.215.965.191	9.144.475.573	1.071.489.618
Khu công nghiệp Giang Điền	1.665.684.007.281	694.922.072.245	970.761.935.036
Cộng	<u>1.675.899.972.472</u>	<u>704.066.547.818</u>	<u>971.833.424.654</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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Thanh lý, nhượng bán	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	11.353.640.167	190.094.268	(361.181.363)	11.182.553.072
<i>Tuyến nối Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A</i>	231.490.012	-	-	231.490.012
<i>Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền</i>	362.331.449	-	-	362.331.449
<i>Cụm nhà xưởng mới trên lô đất 02A &amp; 14</i>	2.139.635.551	-	-	2.139.635.551
<i>Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền</i>	713.372.101	-	-	713.372.101
<i>Khu dân cư dịch vụ Giang Điền</i>	6.051.282.565	-	-	6.051.282.565
<i>Các công trình khác</i>	1.855.528.489	190.094.268	(361.181.363)	1.684.441.394
<b>Cộng</b>	<b>11.353.640.167</b>	<b>190.094.268</b>	<b>(361.181.363)</b>	<b>11.182.553.072</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	257.789.520	719.188.745
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
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	6.847.267.016	9.987.667.270
Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430
Tiền lãi phải trả khu dân cư An Bình <sup>(1)</sup>	2.785.682.014	2.682.792.643
Các nhà cung cấp khác	2.306.663.572	5.549.953.197
<b>Cộng</b>	<b>7.105.056.536</b>	<b>10.706.856.015</b>

<sup>(1)</sup> Tiền lãi phải trả cuối năm cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường.

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Các khách hàng khác	352.911	352.911
<b>Cộng</b>	<b>4.175.430.184</b>	<b>4.175.430.184</b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.213.800.852	82.234.492.021	(84.820.687.372)	1.627.605.501
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.079.558.861	57.249.088.284	(59.000.000.000)	6.328.647.145
Thuế thu nhập cá nhân	241.265.333	3.594.230.972	(3.577.313.639)	258.182.666
Thuế nhà đất	-	5.488.500	(5.488.500)	-
Tiền thuê đất	-	231.116.928	(231.116.928)	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	111.973.288	(111.973.288)	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>12.534.625.046</b>	<b>143.429.389.993</b>	<b>(147.749.579.727)</b>	<b>8.214.435.312</b>



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng 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, nhà xưởng, văn phòng và các hoạt động khác	10% <sup>(i)</sup>

- (i) Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	293.882.586.886	229.163.377.902
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.252.854.528	2.227.061.635
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(4.230.524.422)
Thu nhập chịu thuế	297.135.441.414	227.159.915.115
Thu nhập được miễn thuế	(10.890.000.000)	(9.900.000.000)
Thu nhập tính thuế	286.245.441.414	217.259.915.115
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>57.249.088.284</b>	<b>43.451.983.023</b>
<b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>846.104.884</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>57.249.088.284</b>	<b>44.298.087.907</b>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời điểm và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

Vị trí đất	Mức tiền thuê
- Khu công nghiệp tại xã Trảng Bom và xã An Viễn, tỉnh Đồng Nai	100.922,50 VND/m <sup>2</sup> /năm
- Khu dân cư tại phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai	201.600 VND/m <sup>2</sup> /năm
- Khu công nghiệp tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	1.170.317 VND/m <sup>2</sup> /năm

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**16. Phải trả người lao động**

Quỹ tiền lương còn phải trả cho người lao động.

**17. Chi phí phải trả****17a. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	19.215.675.638	19.097.603.278
Chi phí khác	398.854.938	238.866.097
<b>Cộng</b>	<b><u>19.614.530.576</u></b>	<b><u>19.336.469.375</u></b>

**17b. Chi phí phải trả dài hạn**

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng.

**18. Doanh thu chưa thực hiện****18a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	132.212.263.739	100.114.272.360
Tiền trả trước về cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Giang Điền	-	1.758.679.403
Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi	-	119.360.614
<b>Cộng</b>	<b><u>132.212.263.739</u></b>	<b><u>101.992.312.377</u></b>

**18b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền	3.443.371.252.039	2.699.904.710.097
Tiền trả trước về cho thuê biển quảng cáo tại cao ốc Sonadezi	-	3.636.369
<b>Cộng</b>	<b><u>3.443.371.252.039</u></b>	<b><u>2.699.908.346.466</u></b>

**19. Phải trả khác****19a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ ngắn hạn	26.826.903.298	36.007.053.503
Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.432.137.209	7.684.294.213
<b>Cộng</b>	<b><u>35.747.759.507</u></b>	<b><u>44.180.066.716</u></b>

**19b. Phải trả dài hạn khác**

Nhận ký quỹ để cho thuê văn phòng, nhà xưởng và mặt bằng.

**19c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	3.522.289.972	2.192.917.900	(3.230.000.000)	2.485.207.872
Quỹ phúc lợi	10.901.724.394	3.697.305.800	(2.022.317.570)	12.576.712.624
<b>Cộng</b>	<b>14.424.014.366</b>	<b>5.890.223.700</b>	<b>(5.252.317.570)</b>	<b>15.061.920.496</b>

**21. Vốn chủ sở hữu****21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	548.980.000.000	57.187.379.178	183.494.333.586	789.661.712.764
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	184.865.289.995	184.865.289.995
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	37.216.391.386	(43.710.457.918)	(6.494.066.532)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	(60.387.800.000)	(60.387.800.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>94.403.770.564</b>	<b>264.261.365.663</b>	<b>907.645.136.227</b>
Số dư đầu năm nay	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 nay	-	98.719.843.081	(104.610.066.781)	(5.890.223.700)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	(82.347.000.000)	(82.347.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>193.123.613.645</b>	<b>313.937.797.484</b>	<b>1.056.041.411.129</b>

**21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<b>Cộng</b>	<b>548.980.000.000</b>	<b>548.980.000.000</b>

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

**21c. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 21d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025, chi tiết như sau:

	Số được phân phối	Số đã trích trong năm trước	Số được phân phối trong năm nay
Trích Quỹ đầu tư phát triển	55.459.586.999	27.729.793.499	27.729.793.500
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên	3.697.305.800	-	3.697.305.800
Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng	1.848.652.900	-	1.848.652.900
Trích Quỹ thưởng người quản lý	612.125.000	612.125.000	-
Chia cổ tức cho các cổ đông	82.347.000.000	-	82.347.000.000
<b>Cộng</b>	<b>143.964.670.699</b>	<b>28.341.918.499</b>	<b>115.622.752.200</b>

Ngoài ra trong năm Công ty đã tạm trích Quỹ thưởng người quản lý với số tiền là 344.265.000 VND và Quỹ đầu tư phát triển với số tiền 70.990.049.581 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup>	378.589.874.038	356.529.244.024
Doanh thu bán nhà xưởng	221.116.008.234	35.067.200.000
Doanh thu cấp nước	26.853.373.200	29.627.798.900
Doanh thu xử lý nước thải	23.140.800.560	18.556.739.298
<b>Cộng</b>	<b>649.700.056.032</b>	<b>439.780.982.222</b>

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	378.589.874.038	356.529.244.024
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	112.777.330.362	117.863.706.611
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>265.812.543.676</b>	<b>238.665.537.413</b>

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Cho thuê văn phòng	2.001.896.380	2.553.223.442
Phí dịch vụ	185.608.146	731.090.479
Thu tiền khách hàng	2.402.654.817	3.165.876.291
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Cho thuê văn phòng	1.188.422.361	1.376.392.650
Phí dịch vụ	139.640.340	174.471.416
Thu tiền khách hàng	1.474.311.463	1.701.946.311

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
Cho thuê văn phòng	3.224.452.500	4.299.270.000
Chuyển nhượng tòa nhà Sonadezi	167.285.117.387	-
Phí dịch vụ	394.723.638	525.611.966
Thu tiền khách hàng	178.833.513.780	5.294.030.283
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình</b>		
Phí dịch vụ	-	210.000.000
Thu tiền khách hàng	-	69.300.000
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</b>		
Phí dịch vụ	-	210.000.000
Thu tiền khách hàng	-	46.200.000
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của bất động sản cho thuê	112.777.330.362	117.863.706.611
Giá vốn bán nhà xưởng	193.106.855.135	19.831.575.956
Giá vốn cấp nước	25.580.619.172	27.625.770.978
Giá vốn xử lý nước thải	14.030.647.288	12.012.577.397
<b>Cộng</b>	<b><u>345.495.451.957</u></b>	<b><u>177.333.630.942</u></b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.827.671.514	13.167.685.935
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.890.000.000	9.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>29.717.671.514</u></b>	<b><u>23.067.685.935</u></b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	102.889.371	1.175.109.492
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	(535.919.999)
Chi phí tài chính khác	35.283.600	32.610.600
<b>Cộng</b>	<b><u>138.172.971</u></b>	<b><u>671.800.093</u></b>
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.058.180.776	2.230.786.397
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.641.935	8.520.000
Chi phí hoa hồng môi giới	8.004.841.963	17.959.231.288
Chi phí dịch vụ mua ngoài	293.630.540	538.967.663
<b>Cộng</b>	<b><u>10.363.295.214</u></b>	<b><u>20.737.505.348</u></b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	19.915.224.472	21.165.720.501
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.343.498.242	1.512.047.683
Chi phí khấu hao tài sản cố định	719.933.733	1.034.190.328
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	4.205.227.381	3.714.215.413
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.518.131.814	4.762.680.473
Các chi phí khác	2.840.556.265	2.900.766.165
<b>Cộng</b>	<b>33.545.571.907</b>	<b>35.092.620.563</b>

#### 7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc thanh lý TSCĐ	68.181.818	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	113.876.514	130.972.948
Thu nhập từ bán trảm	4.520.000.000	-
Thu nhập khác	166.077.818	97.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.868.136.150</b>	<b>227.972.948</b>

#### 8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	5.270.840
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	828.377.354	-
Chi phí khác	32.407.407	72.435.417
<b>Cộng</b>	<b>860.784.761</b>	<b>77.706.257</b>

#### 9. Lãi trên cổ phiếu

##### 9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	236.633.498.602	184.865.289.995
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(i)</sup>	(2.602.968.485)	(5.545.958.700)
Trích Quỹ thưởng người quản lý <sup>(i)</sup>	(860.190.000)	(612.125.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	233.170.340.117	178.707.206.295
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	54.898.000	54.898.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>4.247</b>	<b>3.255</b>

<sup>(i)</sup> Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên và Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng năm trước được trình bày theo số trích thực tế và tạm trích Quỹ thưởng người quản lý năm nay theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Công ty.

##### 9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.263.508.170	8.847.437.276
Chi phí nhân công	31.697.855.749	30.896.102.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	75.978.504.376	78.532.502.474
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72.321.468.340	87.660.819.917
Chi phí khác	7.054.272.146	10.738.767.761
<b>Cộng</b>	<b>195.315.608.781</b>	<b>216.675.629.631</b>

#### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Số dư các khoản công nợ liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả tiền tài sản cố định	1.646.624.562	2.786.887.732
Ứng trước tiền mua tài sản cố định	598.941.682.259	1.033.796.832.213

#### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

##### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

##### 1a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

Đơn vị tính: VND

	Chức danh	Tiền lương, thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay				
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	131.328.446	120.000.000	251.328.446
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị	131.328.446	96.000.000	227.328.446
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.029.378.446	96.000.000	1.125.378.446
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	131.328.446	96.000.000	227.328.446



**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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	<b>Chức danh</b>	<b>Tiền lương, thưởng</b>	<b>Thù lao</b>	<b>Cộng thu nhập</b>
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	32.258.065	-	32.258.065
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	1.265.828.446	96.000.000	1.361.828.446
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	21.505.376	-	21.505.376
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 18/4/2025)	52.312.072	28.520.000	80.832.072
Trịnh Thị Hoa	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 18/4/2025)	18.068.181	67.480.000	85.548.181
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	52.442.815	48.000.000	100.442.815
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	53.442.815	48.000.000	101.442.815
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 01/11/2024)	43.010.753	-	43.010.753
Ông Nguyễn Duy Hòa	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/11/2024)	636.074.878	-	636.074.878
Đậu Thị Ngọc Hà	Người phụ trách Quản trị Công ty	39.442.815	-	39.442.815
		<b>3.637.750.000</b>	<b>696.000.000</b>	<b>4.333.750.000</b>
<b>Năm trước</b>				
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch Hội đồng quản trị	16.000.000	278.622.000	294.622.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Hội đồng quản trị	16.000.000	222.898.000	238.898.000
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	887.700.000	222.898.000	1.110.598.000
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Hội đồng quản trị	16.000.000	222.898.000	238.898.000
Ông Trương Đình Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	4.000.000	85.611.000	89.611.000
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm từ ngày 21/5/2024) kiêm Tổng Giám đốc	1.079.900.000	137.287.000	1.217.187.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)	4.000.000	85.611.000	89.611.000
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 21/5/2024)	12.000.000	137.287.000	149.287.000
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên Ban Kiểm soát	16.000.000	111.449.000	127.449.000
Ông Trần Việt Long	Thành viên Ban Kiểm soát	16.000.000	111.449.000	127.449.000
Bà Nguyễn Bách Thảo	Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ ngày 01/11/2024)	458.700.000	-	458.700.000
Ông Nguyễn Duy Hòa	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 01/11/2024)	125.200.000	-	125.200.000
<b>Cộng</b>		<b>2.651.500.000</b>	<b>1.616.010.000</b>	<b>4.267.510.000</b>

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Công ty có cùng cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đồng có ảnh hưởng đáng kể

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt trước ngày 27/06/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Logistics – ICD Biên Hòa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Lương thực Đồng Nai	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b>		
Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi	134.752.336	177.433.119
Chia cổ tức	38.250.000.000	28.050.000.000
Chi hộ	932.531.865	-
Thanh toán nợ	220.881.358	188.101.987
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc</b>		
Chia cổ tức	-	19.800.000.000
<b>Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai</b>		
Tiền nước	24.870.330.360	26.994.305.400
Thanh toán nợ	24.957.510.180	28.861.825.875
<b>Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi</b>		
Phí xử lý chất thải	214.650.000	268.120.000
Thanh toán nợ	251.812.800	286.956.000



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>		
Phí vệ sinh	2.258.946.600	2.845.401.000
Phí xử lý chất thải	98.725.092	8.387.769.494
Phí lập báo cáo	111.000.000	-
<b>Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch</b>		
Chi phí dịch vụ	-	421.254.729
Thanh toán nợ	-	454.955.107
<b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>		
Chi phí thi công, xây dựng	-	510.608.000
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	69.391.323	-
Thanh toán nợ	-	444.548.870
<b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi</b>		
Phí bảo vệ	3.775.467.371	4.910.466.945
Thanh toán nợ	4.287.448.233	5.451.939.430

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

#### *Công nợ các bên liên quan khác*

Công nợ các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a và V.13.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

## 2. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ.

### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Công ty không theo dõi trực tiếp tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.



## 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện trình bày tại thuyết minh số V.5a, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026



Lương Anh Tú  
Người lập biểu



Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng



Hoàng 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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm nay</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	378.589.874.038	49.994.173.760	221.116.008.234	649.700.056.032
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>378.589.874.038</b>	<b>49.994.173.760</b>	<b>221.116.008.234</b>	<b>649.700.056.032</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	265.812.543.676	10.382.907.300	28.009.153.099	304.204.604.075
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(43.908.867.121)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				260.295.736.954
Doanh thu hoạt động tài chính				29.717.671.514
Chi phí tài chính				(138.172.971)
Thu nhập khác				4.868.136.150
Chi phí khác				(860.784.761)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(57.249.088.284)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>236.633.498.602</b>



## 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


### BÁO CÁO TÀI CHÍNH


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải	Các lĩnh vực khác	Cộng
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	356.529.244.024	48.184.538.198	35.067.200.000	439.780.982.222
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>356.529.244.024</b>	<b>48.184.538.198</b>	<b>35.067.200.000</b>	<b>439.780.982.222</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	238.665.537.413	8.546.189.823	15.235.624.044	262.447.351.280
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(55.830.125.911)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				206.617.225.369
Doanh thu hoạt động tài chính				23.067.685.935
Chi phí tài chính				(671.800.093)
Thu nhập khác				227.972.948
Chi phí khác				(77.706.257)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(44.298.087.907)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>184.865.289.995</b>

  
Lương Anh Tú  
Người lập

  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng

  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc



Đồng Nai, ngày 25 tháng 3 năm 2026

