



CÔNG TY CP SONADEZI KHÁNH HÒA

Mã số thuế : 4202024314

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1 năm 2026

CÔNG TY CP SONADEZI KHÁNH HÒA

Khánh Hòa, tháng 04/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo tình hình tài chính

01 - 03

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

04

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

05

Bản thuyết minh báo cáo tài chính

06 - 16

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		561.803.170.440	557.753.435.664
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.663.783.703	5.346.457.856
1. Tiền	111		7.663.783.703	2.346.457.856
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		545.725.917.809	545.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	545.725.917.809	545.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.117.428.234	7.178.304.109
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.3	8.117.428.234	7.178.304.109
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	26.000.000
1. Hàng tồn kho	141		-	26.000.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		296.040.694	202.673.699
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.4	96.682.415	22.500.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.8	199.358.279	180.173.699
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260+270)	200		1.797.869.447	1.838.037.667
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000	50.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		50.000.000	50.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		59.833.333	65.500.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	34.833.332	38.000.000
- Nguyên giá	222		38.000.000	38.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.166.668)	-
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	5.6	25.000.001	27.500.000
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.999.999)	(2.500.000)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho SPĐK chưa đến giai đoạn trưởng thành	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho SPĐK đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		1.589.183.456	1.589.183.456
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.7	1.589.183.456	1.589.183.456
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		98.852.658	133.354.211
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.4	98.852.658	133.354.211
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		563.601.039.887	559.591.473.331

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		2.319.144.225	3.470.432.565
I. Nợ ngắn hạn	310		2.319.144.225	3.470.432.565
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.8	1.431.993.357	1.728.056.492
5. Phải trả người lao động	315	5.9	116.650.868	590.376.073
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	35.000.000
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		-	-
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		-	-
11. Vay ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.10	770.500.000	1.117.000.000
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.11.1	561.281.895.662	556.121.040.766
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		550.000.000.000	550.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		11.281.895.662	6.121.040.766
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		6.121.040.766	-
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.160.854.896	6.121.040.766
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		563.601.039.887	559.591.473.331

Phê duyệt



Trương Việt Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toán

Phạm Lê Cẩm Hà
Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
1. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.1	7.486.331.454
2. Chi phí tài chính	23		-
Trong đó, chi phí lãi vay	24		-
3. Chi phí bán hàng	25		-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.2	997.762.834
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.488.568.620
6. Thu nhập khác	31		-
7. Chi phí khác	32		-
8. Lợi nhuận khác	40		-
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.488.568.620
11. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.4	1.327.713.724
11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-
13. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.160.854.896
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.11.5	94
15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.11.5	94

Phê duyệt



Trương Việt Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toán

Phạm Lê Cẩm Hà
Người lập

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.488.568.620
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.3	5.666.667
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	5.1	(7.486.331.454)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi	08		(992.096.167)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(199.358.279)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(459.178.873)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(39.680.862)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.8	(1.673.649.492)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.363.963.673)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(133.000.000.000)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		133.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.681.289.520
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.681.289.520
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		2.317.325.847
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.346.457.856
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	5.1	7.663.783.703

Phê duyệt

Trương Viết Hoàng Sơn
Tổng Giám đốcPhạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toánPhạm Lê Cẩm Hà
Người lập

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 4202024314 ngày 02 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 550.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	220.381.000.000	40,07	220.381.000.000	40,07
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Việt Nam	214.500.000.000	39,00	214.500.000.000	39,00
Các cổ đông khác	Việt Nam	115.119.000.000	20,93	115.119.000.000	20,93
Cộng		550.000.000.000	100,00	550.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Lô LK37 - 12B, khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 07 người.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12
Kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là kỳ kế toán năm thứ 2 của Công ty.

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.2. 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 và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**4.1. 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).

4.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.4. Đầu tư tài chính***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

4.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao

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

Thời gian khấu hao ước tính cho thiết bị dụng cụ quản lý là 03 năm.

4.6. Tài sản cố định vô hình

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***Phần mềm máy vi tính***

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (03 năm).

4.7. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

4.8. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí phần mềm. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.9. Nguồn vốn chủ sở hữu***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

4.10. Thu nhập khác***Lãi tiền gửi***

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

4.11. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao tài sản cố định; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

4.12. Thuế***Thuế thu nhập doanh nghiệp******Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành***

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Các loại thuế khác**

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

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

4.13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

4.15. Các bên liên quan

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

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số 7.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	68.208.475	83.165.947
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.595.575.228	2.263.291.909
Các khoản tương đương tiền (*)		3.000.000.000
Cộng	<u>7.663.783.703</u>	<u>5.346.457.856</u>

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 06 tháng tại ngày 31/03/2026, lãi suất từ 4,9%/năm - 6,3%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.3. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Dự thu lãi tiền gửi	8.117.428.234	-	7.038.304.109	-
Tạm ứng		-	140.000.000	-
Cộng	8.117.428.234	-	7.178.304.109	-
Dài hạn:				
Ký quỹ, ký cược	50.000.000		50.000.000	-
Cộng	50.000.000	-	50.000.000	-

5.4. Chi phí chờ phân bổ

		Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
Ngắn hạn:			
Chi phí dịch vụ lập trình website, email		96.682.415	22.500.000
Cộng		96.682.415	22.500.000
Dài hạn:			
Công cụ dụng cụ		91.974.783	124.556.711
Chi phí phần mềm		6.877.875	8.797.500
Cộng		98.852.658	133.354.211

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

		Tại ngày	Tại ngày
		31/03/2026	01/01/2026
		VND	VND
Khấu hao trong kỳ		3.166.668	-
Cộng		3.166.668	-
Giá trị còn lại:		34.833.332	-
Cộng		34.833.332	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:		
Phần mềm vi tính	-	30.000.000
Cộng	-	30.000.000
Khấu hao trong kỳ	4.999.999	2.500.000
Cộng	4.999.999	2.500.000
Giá trị còn lại:	25.000.001	27.500.000
Cộng	25.000.001	27.500.000

5.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí tư vấn lập báo cáo dự án khu công nghiệp Ninh Diêm	1.138.668.863	1.138.668.863
Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu công nghiệp Ninh Diêm	450.514.593	450.514.593
Cộng	1.589.183.456	1.589.183.456

5.8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	199.358.279	21.264.580	(2.080.000)	180.173.699
Cộng	199.358.279	21.264.580	(2.080.000)	180.173.699
	Tại ngày 31/03/2026 VND	Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2026 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.327.713.724	1.327.713.724	(1.673.649.492)	1.673.649.492
Thuế thu nhập cá nhân	104.279.633	111.535.000	(61.662.367)	54.407.000
Cộng	1.431.993.357	1.439.248.724	(1.735.311.859)	1.728.056.492

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.9. Phải trả người lao động**

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/03/2026.

5.10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Số dư đầu kỳ	770.500.000	1.117.000.000
Trích lập trong năm		
Số dư cuối kỳ	770.500.000	1.117.000.000

5.11. Vốn chủ sở hữu**5.11.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 02/06/2025	-	-	-
Tăng vốn trong năm	550.000.000.000	-	550.000.000.000
Lãi trong năm		7.238.040.766	7.238.040.766
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		(1.117.000.000)	(1.117.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	550.000.000.000	6.121.040.766	556.121.040.766
Tại ngày 01/01/2026	550.000.000.000	6.121.040.766	556.121.040.766
Tăng vốn trong năm		-	-
Lãi trong năm		5.160.854.896	5.160.854.896
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		-	-
Tại ngày 31/03/2026	550.000.000.000	11.281.895.662	561.281.895.662

5.11.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	220.381.000.000	220.381.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	214.500.000.000	214.500.000.000
Các cổ đông khác	115.119.000.000	115.119.000.000
Cộng	550.000.000.000	550.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.11.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Vốn góp đầu năm	550.000.000.000	550.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm		
Cộng	550.000.000.000	550.000.000.000

5.11.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2026 Cổ phần	Tại ngày 01/01/2026 Cổ phần
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	55.000.000	55.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	55.000.000	55.000.000

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	5.160.854.896	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)		-
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.160.854.896	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	55.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	94	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****6.1. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là khoản lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh trong kỳ.

6.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	479.787.500	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	18.561.116	-
Chi phí khấu hao	5.666.667	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.126.418	-
Chi phí bằng tiền khác	246.621.133	-
Cộng	997.762.834	-

6.3. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	479.787.500	-
Chi phí khấu hao	5.666.667	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.126.418	-
Chi phí khác bằng tiền	265.182.249	-
Cộng	997.762.834	-

6.4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	6.488.568.620	-
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	150.000.000	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	6.638.568.620	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.327.713.724	-

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**7. THÔNG TIN KHÁC****Thông tin về các bên liên quan**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
3. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	723.600	-
Cộng	723.600	-

Thù lao của Hội đồng quản trị ("HĐQT") được hưởng trong kỳ như sau:

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch HĐQT	24.000.000	-
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên HĐQT	18.000.000	-
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên HĐQT	18.000.000	-
Ông Hồ Đình Thái	Thành viên HĐQT	18.000.000	-
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Thành viên HĐQT	18.000.000	-
Cộng		96.000.000	-

Thu nhập của Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Tổng Giám đốc	362.753.200	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao của Ban kiểm soát ('BKS') được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Nguyễn Thị Quyên	Trưởng ban BKS	18.000.000	-
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên BKS	12.000.000	-
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Thành viên BKS	12.000.000	-
Cộng		42.000.000	-

8. SỐ LIỆU SO SÁNH

Năm tài chính đầu tiên của Công ty được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngày 02 tháng 06 năm 2025 và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Do đó, không có thông tin so sánh kỳ trước.

Phê duyệt**Trương Việt Hoàng Sơn**
Tổng Giám đốc**Phạm Thị Kim Hòa**
Phụ trách kế toán**Phạm Lê Cẩm Hà**
Người lập

Khánh Hòa, ngày 15 tháng 04 năm 2026