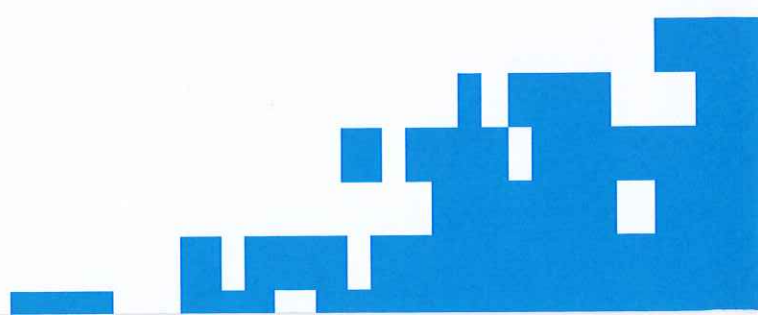


**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI KHÁNH HÒA**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025
đến ngày 31 tháng 12 năm 2025



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 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	09 - 18

4202
CÔNG
SỞ
HÀ
TRAM

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 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Ông Hồ Đình Thái	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Quyên	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 08 năm 2025)

Tổng Giám đốc trong năm và tại ngày lập báo cáo này của Công ty là Ông Trương Viết Hoàng Sơn.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo 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 CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.


Trương Việt Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

RSM Vietnam

3A Floor, L'Mak The Signature Building
147-147Bis Hai Ba Trung Street
Vo Thi Sau Ward, District 3
Ho Chi Minh City, Vietnam

T +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

Số: 70/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng quản trị
Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA**

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 18, 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 của năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực 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 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 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 của chúng tôi.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC



Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2026



Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

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 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		557.753.435.664
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	5.346.457.856
1. Tiền	111		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		545.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	545.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.178.304.109
1. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.3	7.178.304.109
IV. Hàng tồn kho	140		26.000.000
1. Hàng tồn kho	141		26.000.000
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		202.673.699
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.4	22.500.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	180.173.699
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.838.037.667
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		50.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.3	50.000.000
II. Tài sản cố định	220		65.500.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221		38.000.000
Nguyên giá	222	4.5	38.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	223		-
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.6	27.500.000
Nguyên giá	228		30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.500.000)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.589.183.456
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	1.589.183.456
IV. Tài sản dài hạn khác	260		133.354.211
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.4	133.354.211
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		559.591.473.331

(Xem trang tiếp theo)

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 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.470.432.565
I. Nợ ngắn hạn	310		3.470.432.565
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	1.728.056.492
2. Phải trả người lao động	314	4.9	590.376.073
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		35.000.000
4. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.10	1.117.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		556.121.040.766
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.11	556.121.040.766
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		550.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		550.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.121.040.766
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.121.040.766
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		559.591.473.331

Phê duyệt

Người lập

**Trương Viết Hoàng Sơn**
Tổng Giám đốc**Phạm Thị Kim Hòa**
Phụ trách kế toán

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 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 B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02/06/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025
1. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.1	11.280.100.041
2. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.2	2.189.355.399
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.090.744.642
4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.090.744.642
5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.4	1.852.703.876
6. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.238.040.766
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.11.5	129
8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.11.5	129

Phê duyệt

**Trương Viết Hoàng Sơn**
Tổng Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Người lập

Phạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toán

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 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02/06/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.090.744.642
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.3	2.500.000
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.1	(11.280.100.041)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	07		(2.186.855.399)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(370.173.699)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(26.000.000)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		679.783.073
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(155.854.211)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.8	(179.054.384)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.238.154.620)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.657.183.456)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(545.000.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.241.795.932
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(542.415.387.524)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		550.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		550.000.000.000
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		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	4.1	5.346.457.856

Phê duyệt

Người lập

Trương Viết Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toán

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**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	Tại ngày 31/12/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	220.381.000.000	40,07
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	214.500.000.000	39,00
Các cổ đông khác	115.119.000.000	20,93
Cộng	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 12 năm 2025 là 05.

1.2. 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12; riêng năm tài chính đầu tiên được bắt đầu kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. 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 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính đầu tiên từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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.

3.2. 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.

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

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. 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.

3.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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 dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.11. 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%.

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.

3.12. 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.13. 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.

3.14. 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.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND
Tiền mặt	83.165.947
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.263.291.909
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000
Cộng	<u>5.346.457.856</u>

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại ngày 31/12/2025, lãi suất 4,75%/năm.

4.2. 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 31/12/2025, lãi suất từ 4,5%/năm - 5,8%/năm.

4.3. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025 VND	
	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:		
Dự thu lãi tiền gửi	7.038.304.109	-
Tạm ứng	40.000.000	-
Cộng	<u>7.178.304.109</u>	-
Dài hạn:		
Ký quỹ, ký cược	50.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.4. Chi phí trả trước**

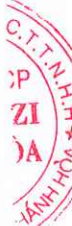
	Tại ngày 31/12/2025 VND
Ngắn hạn:	
Chi phí dịch vụ lập trình website, email	22.500.000
Dài hạn:	
Công cụ dụng cụ	124.556.711
Chi phí phần mềm	8.797.500
Cộng	133.354.211

4.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Là giá trị thiết bị, dụng cụ quản lý mua mới trong năm.

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm vi tính VND
Nguyên giá:	
Tại ngày 02/06/2025	-
Mua trong năm	30.000.000
Tại ngày 31/12/2025	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Tại ngày 02/06/2025	-
Khấu hao trong năm	2.500.000
Tại ngày 31/12/2025	2.500.000
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 02/06/2025	-
Tại ngày 31/12/2025	27.500.000



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 31/12/2025 VND
Chi phí tư vấn lập báo cáo dự án khu công nghiệp Ninh Diêm	1.138.668.863
Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất khu công nghiệp Ninh Diêm	450.514.593
Cộng	<u>1.589.183.456</u>

4.8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 02/06/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	180.173.699	181.154.884	(981.185)	-
	Tại ngày 31/12/2025 VND	Trong năm VND		Tại ngày 02/06/2025 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.673.649.492	1.852.703.876	(179.054.384)	-
Thuế thu nhập cá nhân	54.407.000	67.015.000	(12.608.000)	-
Cộng	<u>1.728.056.492</u>	<u>1.919.718.876</u>	<u>(191.662.384)</u>	-

4.9. Phải trả người lao động

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/12/2025.

4.10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Số dư đầu năm	-
Trích lập trong năm	1.117.000.000
Số dư cuối năm	<u>1.117.000.000</u>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Vốn chủ sở hữu****4.11.1. 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 nay	550.000.000.000	-	550.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	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

4.11.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	220.381.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	214.500.000.000
Các cổ đông khác	115.119.000.000
Cộng	550.000.000.000

4.11.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Vốn góp đầu năm	-
Vốn góp tăng trong năm	550.000.000.000
Vốn góp cuối năm	550.000.000.000

4.11.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	55.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	55.000.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần.	

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	7.238.040.766
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(1.117.000.000)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.121.040.766
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	47.378.791
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	129

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 19,64% lợi nhuận sau thuế như Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 số 01/NQ-SZK-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 08 năm 2025.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

5.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.291.433.401
Chi phí đồ dùng văn phòng	46.325.511
Chi phí khấu hao	2.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	550.015.635
Chi phí bằng tiền khác	299.080.852
Cộng	2.189.355.399

5.3. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Chi phí nhân viên	1.291.433.401
Chi phí khấu hao	2.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	550.015.635
Chi phí khác bằng tiền	345.406.363
Cộng	2.189.355.399

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	9.090.744.642
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	172.774.739
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	9.263.519.381
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.852.703.876
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.	

6. Thông tin về các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|--|-----------------------------|
| 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. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền | Công ty thành viên tập đoàn |
| 4. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

	Từ 02/06/2025 đến 31/12/2025 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:	
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	3.032.458
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.425.600
Cộng	4.458.058

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong năm như sau:

		Năm 2025 VND
Tên	Chức vụ	
Ông Huỳnh Ngọc Tuấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	30.000.000
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Bà Trần Thị Kim Thu	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Ông Hồ Đình Thái	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Thành viên Hội đồng quản trị	30.000.000
Cộng		150.000.000

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

**Năm 2025
VND**

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Tổng Giám đốc	318.752.000

Thù lao của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>
Bà Nguyễn Thị Quyên	Trưởng ban	20.000.000
Bà Hà Thị Thu Thủy	Thành viên	15.000.000
Bà Ngô Thị Thu Hiền	Thành viên	15.000.000
Cộng		50.000.000

7. 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.

8. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Phê duyệt
Trương Viết Hoàng Sơn
Tổng Giám đốc
Người lập
Phạm Thị Kim Hòa
Phụ trách kế toán

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 03 năm 2026