

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 126../SZL-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 7 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

- Mã chứng khoán: SZL

- Địa chỉ: KCN Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 02513 514 494

Fax: 02513 514 499

- E-mail: longthanhi@szl.com.vn

- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Phạm Anh Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Loại thông tin công bố: định kỳ ☒ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý II năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20../07/2026 tại đường dẫn <http://www.szl.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Phạm Anh Tuấn



TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: KCN Long Thành
xã An Phước, thành phố Đồng Nai
Việt Nam

Điện thoại: 0613514494/496

Fax: 0613.514492/499

Email: longthanhiz@sonadezi.com.vn

Website: <http://www.sonadezi.com.vn>

BP. TÀI CHÍNH – KẾ TOÁN
MÃ SỐ THUẾ: 3600649539

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ II NĂM 2026

THÁNG 07 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150+160)	100		404.223.100.154	237.171.355.511
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	109.044.829.710	37.644.015.409
1. Tiền	111		79.044.829.710	37.644.015.409
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	44.000.000.000	20.000.000.000
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		44.000.000.000	20.000.000.000
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		110.417.710.147	42.335.472.893
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	34.888.297.041	27.251.767.778
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	83.960.998.829	14.223.338.256
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	V.5	2.843.855.443	12.135.808.025
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(11.275.441.166)	(11.275.441.166)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	117.807.183.776	117.531.016.279
1. Hàng tồn kho	141		117.807.183.776	117.531.016.279
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		22.953.376.521	19.660.850.930
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	15.204.179.598	6.508.773.019
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.749.196.923	13.152.077.911
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	-	-
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)	200		1.851.732.274.551	1.790.844.495.670
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.680.592.539	3.680.592.539
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-

1	2	3	4	5
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		3.680.592.539	3.680.592.539
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		196.091.237.619	193.050.111.842
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	195.986.443.619	192.905.925.842
- Nguyên giá	222		669.403.649.710	654.111.796.055
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(473.417.206.091)	(461.205.870.213)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227		104.794.000	144.186.000
- Nguyên giá	228		1.324.811.134	1.324.811.134
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.220.017.134)	(1.180.625.134)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	594.306.493.051	524.821.923.690
- Nguyên giá	241		1.113.614.197.065	1.011.948.914.321
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(519.307.704.014)	(487.126.990.631)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.8	367.264.035.316	377.269.999.516
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		367.264.035.316	377.269.999.516
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	398.046.400.000	398.046.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		104.500.000.000	104.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		293.546.400.000	293.546.400.000
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		292.343.516.026	293.975.468.083
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	281.625.133.858	283.137.051.115
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	10.718.382.168	10.838.416.968
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		2.255.955.374.705	2.028.015.851.181

1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.488.147.775.521	1.345.537.289.146
I. Nợ ngắn hạn	310		275.120.891.170	244.848.118.328
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	36.068.351.686	35.687.751.893
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.601.400.844	3.285.212.277
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	286.403.000	287.843.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	7.159.777.129	3.618.985.269
5. Phải trả người lao động	315		4.277.063.820	11.108.544.223
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	45.564.193.439	45.429.367.734
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-

1	2	3	4	5
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.19	54.852.527.577	31.164.170.147
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	6.338.601.082	22.238.759.989
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.20	90.607.621.589	73.223.412.522
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	27.364.951.004	18.804.071.274
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1.213.026.884.351	1.100.689.170.818
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		11.584.000.000	13.584.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.16	7.710.382.036	8.249.466.036
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	V.19	726.650.056.933	649.760.341.962
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	298.969.366.899	292.802.450.441
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.20	168.113.078.483	136.292.912.379
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=410+430)	400		767.807.599.184	682.478.562.035
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		291.148.400.000	291.148.400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		28.794.617.138	5.486.321.235
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		(14.246.901.949)	(22.323.606.949)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		108.906.585.396	94.837.585.396
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		353.204.898.599	313.329.862.353
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		289.328.537.353	172.643.265.410
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		63.876.361.246	140.686.596.943
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.255.955.374.705	2.028.015.851.181

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 15 tháng 07 năm 2026.

Người đại diện theo pháp luật








Phạm Anh Tuấn

Tiêu Thị Cẩm Anh

Phạm Trần Hưng Thịnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ II NĂM 2026

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	157.930.194.846	141.555.875.655	296.853.607.606	266.648.067.116
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		157.930.194.846	141.555.875.655	296.853.607.606	266.648.067.116
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	102.989.605.110	86.070.107.582	185.494.348.620	162.771.291.977
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		54.940.589.736	55.485.768.073	111.359.258.986	103.876.775.139
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	583.101.926	8.576.914.747	979.469.283	8.867.644.503
8.	Chi phí tài chính	23	VI.4	1.484.195.216	898.846.491	2.459.750.841	1.420.617.087
	Trong đó: chi phí lãi vay	24		1.484.195.216	898.846.491	2.459.750.841	1.420.617.087
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.373.773.291	1.054.894.743	2.488.560.870	2.147.805.282
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	12.698.537.612	16.666.754.734	27.082.131.799	30.086.125.094
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		39.967.185.543	45.442.186.852	80.308.284.759	79.089.872.179
12.	Thu nhập khác	31	VI.7	81.478.124	59.555.280	106.749.147	456.245.713
13.	Chi phí khác	32	VI.8	64	3.736.622.822	82.864.091	4.611.962.232
14.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		81.478.060	(3.677.067.542)	23.885.056	(4.155.716.519)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		40.048.663.603	41.765.119.310	80.332.169.815	74.934.155.660
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	8.235.571.003	7.478.274.826	16.335.773.769	14.160.523.856
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		60.019.800	55.139.892	120.034.800	113.630.892
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		31.753.072.800	34.231.704.592	63.876.361.246	60.660.000.912
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.19	921	1.111	1.853	1.970
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phê duyệt ngày 15 tháng 07 năm 2026.
Người đại diện theo pháp luật



Tiêu Thị Cẩm Anh

Phạm Trần Hưng Thịnh

Phạm Anh Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
QUÝ II NĂM 2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		80.332.169.815	74.934.155.660
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		43.892.357.261	39.774.350.629
- Các khoản dự phòng	03		-	4.473.954.337
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(74.556)	(144.142)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(979.394.727)	(8.408.677.201)
- Chi phí lãi vay	06		2.459.750.841	1.420.617.087
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		125.704.808.634	112.194.256.370
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(62.384.947.414)	(27.288.476.567)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(276.167.497)	928.233.727
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		184.550.094.095	84.197.616.250
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(7.183.489.322)	(5.059.327.510)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(2.541.575.781)	(1.480.275.087)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.635.113.189)	(14.514.629.683)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	109.610.000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.217.131.270)	(7.321.613.930)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		211.016.478.256	141.765.393.570
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(196.876.110.312)	(118.835.904.093)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	378.307.452

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(24.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ đơn vị khác	24		-	-
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		672.435.727	555.378.361
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(220.203.674.585)	(117.902.218.280)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		31.385.000.903	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		87.972.874.000	50.908.709.774
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(38.768.498.829)	(40.947.200.040)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.440.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		80.587.936.074	9.961.509.734
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		71.400.739.745	33.824.685.024
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		37.644.015.409	51.311.807.978
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		74.556	144.142
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		109.044.829.710	85.136.637.144

Người lập biểu


Tiêu Thị Cẩm Anh

Kế toán trưởng


Phạm Trần Hưng Thịnh

Phê duyệt, ngày 15 tháng 07 năm 2026.

Người đại diện theo pháp luật


Phạm Anh Tuấn



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC
QUÝ II NĂM 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4703000058 ngày 18 tháng 08 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Từ ngày 29 tháng 05 năm 2009, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đã thay đổi sang số 3600649539 và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 17 vào ngày 15 tháng 08 năm 2025 về thay đổi địa chỉ Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 291.148.400.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Quốc gia	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Việt Nam	153.570.000.000	52,75	153.570.000.000	52,75
Các cổ đông khác		137.578.400.000	47,25	137.578.400.000	47,25
Cộng		291.148.400.000	100,00	291.148.400.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 114 (31/12/2025: 112).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Tái chế phế liệu;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp và dân dụng; thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế xây dựng công trình kỹ thuật đô thị;

3600649539
CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG THÀNH
PHỐ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

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

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 ngày 31 tháng 12 năm 2026 là kỳ kế toán năm thứ hai mươi ba của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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.

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.

253p
TY
AN
EZI
ANH
JNGN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

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

Hao hụt xăng dầu được xác định theo thông tư số 43/2015/TT-BCT ngày 08 tháng 12 năm 2015. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

6. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 04
Tài sản cố định khác	04

7. Tài sản thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí khi phát sinh hoặc phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

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. 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư 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 được công bố tại thuyết minh số IV.5.

9. Tài sản cố định vô hình

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá. 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 từ 03 - 05 năm.

10. 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 chi phí thuê đất KCN Châu Đức và KCN Tân Đức, chi phí kinh doanh nhà, chi phí kinh doanh nhà xưởng, chi phí kinh doanh nhà đất,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

11. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

12. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

14. 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.

Thặng dư vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

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

15. 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 suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

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 Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. 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 trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

16. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Biên Hòa;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày: 31/12/2025 : 25.908 VND/USD
30/06/2026 : 25.735 VND/USD

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa, thành phẩm đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được trình bày ở thuyết minh số IV.6.

Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

18. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

1. Tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	79.856.635	46.268.726
Tiền gửi không kỳ hạn	78.964.973.075	37.597.746.683
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Bắc ĐN	41.469.851.423	26.886.010.481
Ngân hàng Woori Việt Nam - CN Biên Hòa	13.322.008.981	4.803.933.429
Ngân hàng Shinhan Việt Nam - CN Biên Hòa	12.601.683.450	1.628.110.115
Các ngân hàng khác	11.571.429.221	4.279.692.658
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN KCN Biên Hòa	20.000.000.000	-
Ngân hàng Shinhan Việt Nam - CN Biên Hòa	10.000.000.000	-
Cộng	109.044.829.710	37.644.015.409

(*) Tiền gửi có kỳ hạn từ dưới 3 tháng

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	44.000.000.000	44.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng Woori Việt Nam - CN Biên Hòa	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-
a2) Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Cộng	104.500.000.000			104.500.000.000		
- Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi	8.750.000.000	16.295.000.000	-	8.750.000.000	15.153.333.333	-
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	221.760.000.000	407.332.800.000	-	221.760.000.000	528.897.600.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình	63.036.400.000	111.700.500.800	-	63.036.400.000	94.554.600.000	-
Cộng	293.546.400.000	535.328.300.800	-	293.546.400.000	638.605.533.333	-

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định dựa theo giá giao dịch bình quân niêm yết tại thời điểm cuối năm trên thị trường UPCOM và HOSE.

3. Phải thu của khách hàng

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	34.791.069.194	27.245.005.247
Công ty CP Cơ điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	14.127.359.466
Công ty TNHH Samil Vina	6.268.165.139	5.436.563.418
Công ty TNHH Global Dyeing	6.351.914.852	3.144.473.550
Các khách hàng khác	8.043.629.737	4.536.608.813
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	97.227.847	6.762.531
Cộng	34.888.297.041	27.251.767.778

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	83.960.998.829	9.803.429.987
Công Ty TNHH Phúc Hiếu	46.983.528.000	-
Công ty CP Kỹ Thuật SEEN	16.388.397.962	-
Các nhà cung cấp khác	20.589.072.867	9.803.429.987
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	-	4.419.908.269
Cộng	83.960.998.829	14.223.338.256

5. Phải thu khác

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
a) Ngắn hạn:	2.603.365.566	-	11.936.169.702	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	283.167.000	-	-	-
Tạm ứng cho nhân viên	305.932.113	-	217.951.672	-
Phải thu tiền bồi thường	1.420.260.988	-	11.250.269.997	-
Phải thu khác	594.005.465	-	467.948.033	-
b) Dài hạn:	-	-	-	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	240.289.877	-	199.638.323	-
Cộng	2.843.655.443	-	12.135.808.025	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

6. Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	14.498.100.303	3.218.659.137	14.498.100.303	3.218.659.137
Cộng	14.498.100.303	3.218.659.137	14.498.100.303	3.218.659.137

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty CP Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	3.218.659.137	Từ >01 đến 03 năm	14.127.359.466	3.218.659.137	Từ >01 đến 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	>03 năm	366.740.837	-	>03 năm
Cộng	14.494.100.303	3.218.659.137		14.494.100.303	3.218.659.137	



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

7. Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	151.462.037	-	133.925.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75.839.778.753	-	75.839.778.753	-
Thành phẩm bất động sản	40.369.896.875	-	40.369.896.875	-
Hàng hóa	1.446.046.111		1.187.415.651	-
Cộng	117.807.183.776	-	117.531.016.279	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chủ yếu là các chi phí san lấp, xây dựng các hạng mục dở dang thuộc khu dân cư Tam An.

8. Tài sản dở dang dài hạn**a) Xây dựng cơ bản dở dang**

	Cuối kỳ	Đầu năm
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	-	21.818.182
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	914.769.853	1.162.522.989
Hạng mục xây dựng khu TĐC Tam An – Bò Sữa	13.892.726.361	13.892.726.361
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng cho thuê	34.631.148.579	3.831.017.648
Hạng mục xây dựng CCN Long Phước	312.891.275.658	295.863.753.883
Hạng mục dự án khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục dự án Khu phức hợp CN Long Thành	9.000.000	9.000.000
Hạng mục xây dựng Nhà xưởng KCN Châu Đức	2.987.916.159	60.551.961.747
Hạng mục dự án Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562
Cộng	367.264.035.316	377.269.999.516

9. Tăng, giảm 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 khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	612.651.887.057	20.526.346.356	12.562.058.270	8.067.795.323	303.709.049	654.111.796.055
Tăng trong kỳ	9.924.385.985	-	5.021.818.182	345.649.488	-	15.291.853.655
Đầu tư mua sắm			5.021.818.182			5.021.818.182
Đầu tư XDCB hoàn thành	9.924.385.985			345.649.488		10.270.035.473
Giảm trong kỳ					-	-
Số dư cuối kỳ	622.576.273.042	20.526.346.356	17.583.876.452	8.413.444.811	303.709.049	669.403.649.710
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	286.727.771.500	11.536.104.487	8.420.859.819	4.424.548.051	303.709.049	311.412.992.906
Giá trị hao mòn						
Số dư đầu năm	431.132.453.171	13.587.838.487	10.266.914.455	5.914.955.051	303.709.049	461.205.870.213
Khấu hao trong kỳ	10.772.005.514	422.875.000	636.905.364	379.550.000		12.211.335.878
Giảm trong kỳ						-
Số dư cuối kỳ	441.904.458.685	14.010.713.487	10.903.819.819	6.294.505.051	303.709.049	473.417.206.091
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	181.519.433.886	6.938.507.869	2.295.143.815	2.152.840.272	-	192.905.925.842
Tại ngày cuối kỳ	180.671.814.357	6.515.632.869	6.680.056.633	2.118.939.760	-	195.986.443.619



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Cuối kỳ VND
Nguyên giá:				
Nhà	982.579.355.403	101.015.360.303	(11.603.282)	1.083.583.112.424
Cơ sở hạ tầng	29.369.558.918	661.525.723		30.031.084.641
Cộng	1.011.948.914.321	101.676.886.026	(11.603.282)	1.113.614.197.065
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	475.126.111.631	31.197.663.383		506.323.775.014
Cơ sở hạ tầng	12.000.879.000	983.050.000		12.983.929.000
Cộng	487.126.990.631	32.180.713.383	-	519.307.704.014
Giá trị còn lại:				
Nhà	507.453.243.772			577.259.337.410
Cơ sở hạ tầng	17.368.679.918			17.047.155.641
Cộng	524.821.923.690			594.306.493.051

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là:
142.696.991.787 VND

11. Chi phí chờ phân bổ

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	15.204.179.598	6.508.773.019
Chi phí kinh doanh đất	6.830.458.596	-
Chi phí quản lý VPCTy		688.802.258
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	982.001.014	2.788.061.014
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	7.391.719.988	3.031.909.747
b) Dài hạn	281.625.133.858	283.137.051.115
Chi phí kinh doanh đất	45.555.594.437	45.978.060.079
Chi phí quản lý VPCTy	1.232.486.617	1.012.031.781
Chi phí đền bù đất KCNLT	13.331.564.539	13.622.750.539
Chi phí kinh doanh nhà xưởng	2.438.786.172	2.651.572.071
Chi phí kinh doanh CH xăng dầu	84.348.942	143.862.631
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức	147.870.437.888	148.277.032.751
Chi phí dự án CCN Long Phước	450.000.000	-
Chi phí dự án Khu phức hợp Long Thành	367.352.475	367.352.475
Tiền thuê đất tại KCN Tân Đức	70.294.562.788	71.084.388.788
Cộng	296.829.313.456	289.645.824.134

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	10.718.382.168	10.838.416.968
Cộng	10.718.382.168	10.838.416.968

13. Phải trả người bán

Khoản mục	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		-		-
a) Phải trả người bán ngắn hạn	13.093.137.932	13.093.137.932	28.518.322.347	28.518.322.347
Các nhà cung cấp khác	13.093.137.932	13.093.137.932	28.518.322.347	28.518.322.347
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
c) Phải trả người bán là các bên liên quan	22.975.213.754	22.975.213.754	7.169.429.546	7.169.429.546
Cộng	36.068.351.686	36.068.351.686	35.687.751.893	35.687.751.893

14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	286.403.000	287.843.000
Cộng	286.403.000	287.843.000

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	Phải thu	Phải nộp	Đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT được khấu trừ		7.749.196.923	15.632.485.751	21.035.366.739	13.152.077.911	
Thuế GTGT phải nộp	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	44.413.632	19.635.113.189	16.335.773.769		3.343.753.052
Thuế thu nhập cá nhân	-	87.378.000	2.049.705.000	1.972.510.000		164.573.000
Tiền thuế đất, tiền sử dụng đất	-	6.830.459.298	6.906.429.342	13.736.888.640		-
Các loại thuế khác	-	-				-
Các khoản phí, lệ phí	-	197.526.199	383.398.898	470.265.880		110.659.217
Cộng	-	<u>7.159.777.129</u>	<u>28.974.646.429</u>	<u>32.515.438.289</u>	-	<u>3.618.985.269</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

16. Chi phí phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	45.564.193.439	45.429.367.734
Tiền thuê đất bổ sung tại KCN Long Thành	44.265.169.191	44.265.169.191
Các khoản trích trước khác	1.299.024.248	1.164.198.543
b) Dài hạn	7.710.382.036	8.249.466.036
Chi phí trích trước kinh doanh nhà xưởng	7.710.382.036	8.249.466.036
Cộng	53.274.575.475	53.678.833.770

17. Phải trả khác

	Cuối kỳ	Đầu năm
a) Ngắn hạn	6.338.601.082	22.238.759.989
Nhận ký quỹ, ký cược từ các bên liên quan	230.000.000	180.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược từ các đối tượng khác	5.880.027.348	20.466.537.459
Các khoản phải trả, phải nộp khác	228.573.734	1.592.222.530
b) Dài hạn	298.969.366.899	292.802.450.441
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	146.981.527.595	134.968.925.137
Các khoản phải trả, phải nộp khác	151.987.839.304	157.833.525.304
Cộng	305.307.967.981	315.041.210.430

18. Quỹ Khen thưởng, phúc lợi

	Tại ngày 30/06/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Tại ngày 01/01/2026
	27.364.951.004	15.778.011.000	7.217.131.270	18.804.071.274
Cộng	27.364.951.004	15.778.011.000	7.217.131.270	18.804.071.274

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**19. Doanh thu chờ phân bổ**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	54.852.527.577	31.164.170.147
Doanh thu cho thuê đất	54.852.527.577	31.164.170.147
b) Dài hạn	726.650.056.933	649.760.341.962
Doanh thu cho thuê đất	726.650.056.933	649.760.341.962
Cộng	<u>781.502.584.510</u>	<u>680.924.512.109</u>

20. Vay và nợ thuê tài chính

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a) Ngắn hạn	90.607.621.589	73.223.412.522
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên liên quan - xem thêm mục VII	27.000.000.000	27.607.640.696
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác	63.607.621.589	45.615.771.826
b) Dài hạn	168.113.078.483	136.292.912.379
Vay dài hạn từ các bên liên quan - xem thêm mục VI	3.620.120.987	17.120.120.987
Vay dài hạn từ các đối tượng khác	164.492.957.496	119.172.791.392
Cộng	<u>258.720.700.072</u>	<u>209.516.324.901</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

21. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	84.380.585.396	271.418.368.410	630.110.068.092
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	140.686.596.943	140.686.596.943
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2025	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	10.457.000.000	(10.457.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.130.169.000)	(12.130.169.000)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(82.033.620.000)	(82.033.620.000)
Tại ngày 01/01/2026	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	94.837.585.396	313.329.862.353	682.478.562.035
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	63.876.361.246	63.876.361.246
Thặng dư vốn cổ phần	-	23.308.295.903	-	-	-	23.308.295.903
Cổ phiếu mua lại của chính mình	-	-	8.076.705.000	-	-	8.076.705.000
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	14.069.000.000	(14.069.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(15.778.011.000)	(15.778.011.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2026	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Tại ngày 30/06/2026	291.148.400.000	28.794.617.138	(14.246.901.949)	108.906.585.396	353.204.898.599	767.807.599.184

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn góp của công ty mẹ	153.570.000.000	153.570.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	137.578.400.000	137.578.400.000
Cộng	291.148.400.000	291.148.400.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của chủ sở hữu	291.148.400.000	291.148.400.000

d) Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(1.129.800)	(1.770.300)
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình đã bán ra công chúng	640.500	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.985.040	27.344.540
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.985.040	27.344.540
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND	10.000 VND

e) Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Q2/2026	Q2/2025
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty	31.753.072.800	34.231.704.592
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(6.350.614.560)	(3.839.085.670)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	25.402.458.240	30.392.618.922
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.582.390	27.344.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	921	1.111

22. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngoại tệ các loại (USD)	248,52	248,52
	Cuối kỳ	Đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý:		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336
Công ty TNHH Kỹ thuật và xây dựng KJ	739.612.109	739.612.109

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Tổng doanh thu	157.930.194.846	141.555.875.655
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	<u>157.930.194.846</u>	<u>141.555.875.655</u>
<i>Trong đó:</i>		
- Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	21.244.320.416	25.583.684.531
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCNLT	62.960.046.915	57.362.061.061
- Doanh thu kinh doanh nước	22.892.900.500	21.229.701.500
- Doanh thu kinh doanh xử lý nước thải	20.173.012.911	18.817.883.811
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN		
Châu Đức	3.352.861.124	3.003.518.208
- Doanh thu kinh doanh nhà, đất	1.300.097.376	1.268.083.680
- Doanh thu kinh doanh xăng dầu	25.750.655.595	14.248.942.864
- Doanh thu kinh doanh trạm sạc	214.300.009	-
- Doanh thu khác	42.000.000	42.000.000

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	15.717.882.027	15.341.479.568
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCNLT	18.410.989.260	19.250.841.788
Giá vốn kinh doanh nước	21.050.573.635	19.483.827.000
Giá vốn kinh doanh xử lý nước thải	16.538.747.261	15.754.196.700
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	4.404.973.047	1.519.707.512
Giá vốn kinh doanh nhà, đất	727.950.304	726.795.097
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	25.442.870.954	13.849.750.191
Giá vốn kinh doanh trạm sạc	122.938.000	-
Giá vốn khác	572.680.622	143.509.726
Cộng	<u>102.989.605.110</u>	<u>86.070.107.582</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	50.223.972	53.183.413
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	532.866.274	209.241.559
Lãi chênh lệch tỷ giá	11.680	121.775
Cổ tức	-	8.314.368.000
Cộng	<u>583.101.926</u>	<u>8.576.914.747</u>

4. Chi phí hoạt động tài chính

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Chi phí tiền vay	1.484.195.216	898.846.491
Cộng	<u>1.484.195.216</u>	<u>898.846.491</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Chi phí bán hàng KD đất, nhà xưởng	803.476.995	882.934.743
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	570.296.296	171.960.000
Cộng	<u>1.373.773.291</u>	<u>1.054.894.743</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Chi phí nhân viên quản lý	8.229.346.217	8.549.490.500
Chi phí vật liệu quản lý	482.407.233	420.718.452
Chi phí đồ dùng văn phòng	280.650.000	6.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	745.675.364	602.591.335
Chi phí thuế, phí, lệ phí	75.970.044	-
Chi phí dự phòng	-	4.473.954.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.536.048.718	1.666.024.226
Chi phí khác	348.440.036	947.975.884
Cộng	<u>12.698.537.612</u>	<u>16.666.754.734</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Thu vi phạm hợp đồng	81.478.045	59.555.275
Thu khác	79	5
Cộng	<u>81.478.124</u>	<u>59.555.280</u>

8. Chi phí khác

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	3.736.622.820
Các khoản khác	64	2
Cộng	<u>64</u>	<u>3.736.622.822</u>

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Q2/2026</u>	<u>Q2/2025</u>
Chi phí hàng thương mại	25.032.431.754	13.591.135.899
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.161.631.134	7.876.909.377
Chi phí nhân công	8.229.319.217	8.549.490.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.265.792.548	20.076.185.280
Chi phí dự phòng	-	4.473.954.337
Chi phí dịch vụ mua ngoài	50.770.026.975	46.740.776.761
Chi phí khác bằng tiền	2.610.746.002	2.483.304.905
Cộng	<u>117.069.947.630</u>	<u>103.791.757.059</u>

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	80.332.169.815	74.934.155.660	
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.407.786.532	4.182.831.618	
- Các khoản điều chỉnh giảm	(61.087.500)	(8.314.368.000)	
Thu nhập chịu thuế	81.678.868.847	70.802.619.278	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>16.335.773.769</u>	<u>14.160.523.856</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai

Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

Công ty Cổ phần dịch vụ Sonadezi

Công ty Cổ phần xây dựng Đồng Nai

Công ty Cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai

Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi

Công ty TNHH MTV dịch vụ bảo vệ Sonadezi

Thành viên Hội đồng quản trị
Thành viên Ban Tổng Giám đốc

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty con của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty liên kết với Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
Công ty con của Công ty cổ phần dịch vụ Sonadezi.
Nhân sự quản lý chủ chốt
Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Quỹ ĐTPT Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng - Xem thêm mục V.3		
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	16.637.847	6.762.531
Công ty cổ phần Sonadezi Dịch vụ	80.590.000	-
Cộng	97.227.847	6.762.531
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.5		
Tiền lãi dự thu của Quỹ ĐTPT Đồng Nai	208.011.000	184.219.000
Tiền điện Công ty CP xây dựng Đồng Nai	32.278.877	15.419.323
Cộng	240.289.877	199.638.323
	Cuối kỳ	Đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.4		
Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai	-	4.419.908.269
Cộng	-	4.419.908.269
	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả ngắn hạn cho người bán - Xem thêm mục V.14		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.889.382.229	340.127.790
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	6.751.849.013	1.117.179.389
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	6.223.842.616	3.370.944
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	1.365.868.796	1.831.514.193
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	400.572.540	289.491.300
Công ty CP Kinh doanh Nhà Đồng Nai	226.799.360	-
Công ty TNHH MTV DV Bảo vệ Sonadezi	112.644.000	109.404.000
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	4.255.200	3.478.341.930
Cộng	22.975.213.754	7.169.429.546

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải trả ngắn hạn khác - Xem thêm mục V.16		
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	130.000.000	80.000.000
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	50.000.000	50.000.000
Công ty cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	50.000.000	50.000.000
Cộng	230.000.000	180.000.000

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Các khoản đi vay		
Quỹ ĐTPPT Đồng Nai	30.620.120.987	44.727.761.683
Cộng	30.620.120.987	44.727.761.683

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	292.146.141	327.946.766
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	19.182.000	-
Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận	3.228.859	909.212
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	-	2.308.377.712
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	-	3.277.553
Cộng	314.557.000	2.640.511.243
Mua hàng:		
Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai	38.980.289.300	37.446.505.300
Công ty cổ phần Dịch vụ Sonadezi	29.339.334.370	28.674.986.864
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.865.898.113	4.241.612.552
Công ty cổ phần Sonadezi An Bình	15.972.017.827	6.805.910.480
Công ty cổ phần Xây dựng Đồng Nai	14.856.401.175	10.480.616.466
Công ty cổ phần Môi trường Sonadezi	2.561.775.161	32.460.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	645.396.774	517.103.226
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Đồng Nai	13.390.981.937	-
Cộng	121.612.094.657	88.199.194.888

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thù lao của Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

Tên	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	148.000.000	138.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	124.000.000	138.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	144.000.000	138.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	144.000.000	138.000.000
Ông Nguyễn Minh Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	20.000.000	-
Ông Lê Xuân Sâm	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	20.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	20.000.000	-
Ông Nguyễn Nam Thành	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	20.000.000	-
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	28.000.000	138.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	28.000.000	138.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	28.000.000	138.000.000
Cộng		<u>1.012.000.000</u>	<u>966.000.000</u>

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự chủ chốt khác được chi tiết như sau:

Tên	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Anh Tuấn	- Chủ tịch chuyên trách, NDDPL (Bổ nhiệm từ ngày 17 tháng 4 năm 2026) - Tổng Giám đốc (Hết nhiệm kỳ từ ngày 17 tháng 4 năm 2026)	1.065.463.000	861.598.000

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ II/2026

cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	852.630.339	803.234.598
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	879.012.000	682.903.000
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc	877.512.000	555.234.000
Ông Phạm Trần Hưng Thịnh	Kế toán trưởng	693.321.000	571.000.000
Cộng		<u>4.367.938.339</u>	<u>3.473.969.598</u>

Thu nhập Ban kiểm soát**Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương và các chi phí hoạt động	941.600.000	709.500.000

Phê duyệt, ngày 15 tháng 07 năm 2026


TIÊU THỊ CẨM ANH
Người lập
PHẠM TRẦN HƯNG THỊNH
Kế toán trưởng
PHẠM ANH TUẤN
Người đại diện theo
pháp luật