

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: 4.43/4/SZL-TCKT

Đồng Nai, ngày 12 tháng 08 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: longthanhiz@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 bán niên đã được soát xét 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 .../08/2026 tại đường dẫn <http://www.szl.com.vn>

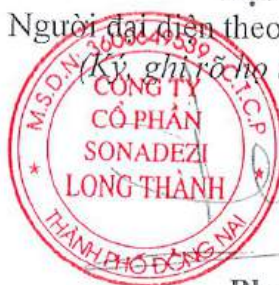
Tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 – 48

523
CỘNG
HỢP
KINH DOANH
T
M TÀI CHÍNH
RSM
PH

N: 36
C
C
S
LON
THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (dưới đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (Hết nhiệm kỳ ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2026)
	Trước đó là Thành viên HĐQT đến ngày bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên
Ông Lê Xuân Sâm	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Ông Nguyễn Minh Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Ông Nguyễn Tiến Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Ông Nguyễn Nam Thành	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17 tháng 04 năm 2026)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng ban
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên
Bà Võ Thanh Thảo	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17 tháng 04 năm 2026)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Anh Tuấn	Tổng Giám đốc (Hết nhiệm kỳ ngày 17 tháng 04 năm 2026)
Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Giang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

Ông Phạm Anh Tuấn là người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên của RSM Quốc tế.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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, Ban 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.

Ban 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. Ban 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban 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 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026



Phạm Anh Tuấn
Người đại diện theo pháp luật

Số: 16/2026/BCSX-RSMHCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành ("Công ty"), được lập ngày 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với 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 giữa niên độ.

KT. TÔNG GIÁM ĐỐC



Trịnh Thanh Thanh
Phó Tổng giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
2820-2025-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Đường số 5, Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		403.765.596.852	237.171.355.511
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	109.122.911.710	37.644.015.409
1. Tiền	111		79.044.829.710	37.644.015.409
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.078.082.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	44.413.096.000	20.184.219.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		44.413.096.000	20.184.219.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		108.446.877.780	42.151.253.893
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	34.888.297.041	27.251.767.778
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	83.960.998.829	14.223.338.256
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	2.352.677.443	11.951.589.025
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(12.755.095.533)	(11.275.441.166)
IV. Hàng tồn kho	140		117.807.183.776	117.531.016.279
1. Hàng tồn kho	141	5.7	117.807.183.776	117.531.016.279
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		23.975.527.586	19.660.850.930
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.11	15.974.813.422	6.508.773.019
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.15	7.749.196.923	13.152.077.911
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.15	251.517.241	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.850.961.640.727	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 khác	215	5.5	3.680.592.539	3.680.592.539
II. Tài sản cố định	220		196.091.237.619	193.050.111.842
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	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. Tài sản cố định 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. Bất động sản đầu tư	240	5.10	594.306.493.051	524.821.923.690
1. Nguyên giá	241		1.113.614.197.065	1.011.948.914.321
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(519.307.704.014)	(487.126.990.631)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		367.264.035.316	377.269.999.516
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	367.264.035.316	377.269.999.516
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	398.046.400.000	398.046.400.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		104.500.000.000	104.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		293.546.400.000	293.546.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		291.572.882.202	293.975.468.083
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	280.854.500.034	283.137.051.115
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	5.31	10.718.382.168	10.838.416.968
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.254.727.237.579	2.028.015.851.181

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.488.103.361.889	1.345.537.289.146
I. Nợ ngắn hạn	310		275.076.477.538	244.848.118.328
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	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	5.14	286.403.000	287.843.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.15	7.115.363.497	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	5.16	45.564.193.439	45.429.367.734
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.18	54.852.527.577	31.164.170.147
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	6.338.601.082	22.238.759.989
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.19	90.607.621.589	73.223.412.522
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.20	27.364.951.004	18.804.071.274
II. Nợ dài hạn	330		1.213.026.884.351	1.100.689.170.818
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.13	11.584.000.000	13.584.000.000
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.16	7.710.382.036	8.249.466.036
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.18	726.650.056.933	649.760.341.962
4. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	298.969.366.899	292.802.450.441
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.19	168.113.078.483	136.292.912.379
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.21	766.623.875.690	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
2. Thặng dư vốn	412		28.794.617.138	5.486.321.235
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(14.246.901.949)	(22.323.606.949)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		108.906.585.396	94.837.585.396
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		352.021.175.105	313.329.862.353
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		289.328.537.353	172.643.265.410
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		62.692.637.752	140.686.596.943
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.254.727.237.579	2.028.015.851.181

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026


 Tiêu Thị Cẩm Anh
 Người lập


 Phạm Trần Hưng Thịnh
 Kế toán trưởng


 Phạm Anh Tuấn
 Người đại diện theo pháp luật



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.23	296.853.607.606	266.648.067.116
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		296.853.607.606	266.648.067.116
3. Giá vốn hàng bán	11	5.24	185.494.348.620	162.771.291.977
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		111.359.258.986	103.876.775.139
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.25	979.469.283	8.867.644.503
6. Chi phí tài chính	23	5.26	2.459.750.841	1.420.617.087
Trong đó, chi phí lãi vay	24		2.459.750.841	1.420.617.087
7. Chi phí bán hàng	25	5.27	2.488.560.870	2.147.805.282
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.28	28.561.786.166	30.086.125.094
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		78.828.630.392	79.089.872.179
10. Thu nhập khác	31		106.749.147	456.245.713
11. Chi phí khác	32		82.864.091	4.611.962.232
12. Lợi nhuận khác	40		23.885.056	(4.155.716.519)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.852.515.448	74.934.155.660
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.30	16.039.842.896	14.160.523.856
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.31	120.034.800	113.630.892
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		62.692.637.752	60.660.000.912
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.21.5	1.818	1.641
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.21.5	1.818	1.641

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026


Tiêu Thị Cẩm Anh
 Người lập


Phạm Trần Hưng Thịnh
 Kế toán trưởng


Phạm Anh Tuấn
 Người đại diện theo pháp luật

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		78.852.515.448	74.934.155.660
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.29	43.892.357.261	39.774.350.629
Các khoản dự phòng	03	5.29	1.479.654.367	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	5.25	(74.556)	(144.142)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(637.754.000)	(8.262.175.840)
Chi phí đi vay	06	5.26	2.459.750.841	1.420.617.087
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		126.046.449.361	112.340.757.731
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(62.623.914.507)	(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		184.683.974.262	84.197.616.250
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(7.183.489.322)	(5.059.327.510)
Chi phí đi vay đã trả	14		(2.541.575.781)	(1.480.275.087)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.15	(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		211.253.032.057	141.911.894.931
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		(196.771.023.386)	(118.835.904.093)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	378.307.452
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(24.000.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		408.877.000	408.877.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(220.362.146.386)	(118.048.719.641)

(Xem trang tiếp theo)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
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		31.385.000.903	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	5.32	87.972.874.000	50.908.709.774
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.33	(38.768.498.829)	(40.947.200.040)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	5.21.3	(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 = 20+30+40)	50		71.478.821.745	33.824.685.024
Tiền và tương đương tiền đầu năm	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	5.1	109.122.911.710	85.136.637.144
(70 = 50+60+61)				

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026


 Tiêu Thị Cẩm Anh
 Người lập


 Phạm Trần Hưng Thịnh
 Kế toán trưởng


 Phạm Anh Tuấn
 Người đại diện theo pháp luật



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. 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 tài chính Thành phố 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 18 vào ngày 21 tháng 04 năm 2026 để cập nhật lại chức vụ của người đại diện theo pháp luật của 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, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- 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 hóa;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (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 hủy 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 hủy rác thải không độc hại;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
CTCP Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình.	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường Trăn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.	22,49%	22,49%	22,49%
CTCP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	443 Khu phố 1, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.	20,00%	20,00%	20,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh CTCP Sonadezi Long Thành – Cửa hàng Xăng dầu Sonadezi Long Thành	Bán buôn xăng dầu, khí dầu mỏ hóa lỏng.	Đường số 1, KCN Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
Chi nhánh Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	Khu Công nghiệp Châu Đức, xã Nghĩa Thành, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.6. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 114 (01 tháng 01 năm 2026 là: 112).

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Kể từ năm tài chính 2026, Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính (dưới đây gọi tắt là "TT99"), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (dưới đây gọi tắt là "TT200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3.2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam

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 TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

3.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành có liên quan.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính năm và vì vậy cần được đọc kết hợp với báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 gần nhất của Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty tập trung trình bày các giao dịch và biến động trọng yếu phát sinh trong kỳ.

3.4. Hình thức kế toán áp dụng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Các chính sách kế toán áp dụng trong kỳ không có thay đổi trọng yếu so với kỳ trước, ngoại trừ các thay đổi có liên quan đến các giao dịch bằng ngoại tệ được trình bày dưới đây.

Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế được áp dụng là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên giao dịch.

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 bảng cân đối kế toán. 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 kỳ.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	79.856.635	46.268.726
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	78.964.973.075	37.597.746.683
Các khoản tương đương tiền	30.078.082.000	-
Cộng	109.122.911.710	37.644.015.409

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Bắc Đồng Nai	41.469.851.423	26.886.010.481
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	13.322.008.981	4.803.933.429
Ngân hàng TNHH MTV 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
Cộng	78.964.973.075	37.597.746.683

Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	Kỳ hạn	Lãi suất	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN KCN Biên Hòa	01 tháng	4,75%/năm	20.052.055.000	-
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – CN Biên Hòa	01 tháng	4,75%/năm	10.026.027.000	-
Cộng			30.078.082.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn (*):						
Tiền gửi có kỳ hạn tại bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6	20.181.973.000	20.181.973.000	-	20.184.219.000	20.184.219.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	24.231.123.000	24.231.123.000	-	-	-	-
Cộng	44.413.096.000	44.413.096.000	-	20.184.219.000	20.184.219.000	-

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất là từ 4,1%/năm đến 4,75%/năm.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
						VND
Đầu tư vào công ty liên kết:						
CTCP Sonadezi An Binh (a)	24.500.000.000	(*)	-	24.500.000.000	(*)	-
CTCP Sonadezi Binh Thuận (b)	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Cộng	104.500.000.000		-	104.500.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác:						
CTCP Dịch vụ Sonadezi (c)	8.750.000.000	16.295.000.000	-	8.750.000.000	15.153.333.333	-
CTCP Sonadezi Châu Đức (d)	221.760.000.000	407.332.800.000	-	221.760.000.000	528.897.600.000	-
CTCP Sonadezi Long Binh (e)	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	-

(a) Khoản đầu tư chiếm 22,49% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi An Binh, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là xây dựng, sản xuất bê tông và kinh doanh Khu công nghiệp.

(b) Khoản đầu tư chiếm 20,00% quyền sở hữu của CTCP Sonadezi Binh Thuận, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam với hoạt động chính là kinh doanh Khu công nghiệp.

(c) Khoản đầu tư chiếm 5,00% vốn điều lệ của CTCP Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của CTCP Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại.

(d) Khoản đầu tư chiếm 10,08% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HOSE với mã chứng khoán là SZC. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

(e) Khoản đầu tư chiếm 8,40% vốn điều lệ của CTCP Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(*) 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.

Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sản giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ tại ngày 30/06/2026.

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6	97.227.847	-	6.762.531	-
Phải thu từ khách hàng chiếm trên 10% tổng số bao gồm: Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng Công ty TNHH Global Dyeing Công ty TNHH Samil Vina	14.127.359.466	12.388.354.696	14.127.359.466	10.908.700.329
	6.351.914.852	-	3.144.473.550	-
	6.268.165.139	-	5.436.563.418	-
	8.043.629.737	366.740.837	4.536.608.813	366.740.837
Các khoản còn lại				
Cộng	34.888.297.041	12.755.095.533	27.251.767.778	11.275.441.166

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho bên liên quan	-	4.419.908.269
Trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng số, bao gồm:		
Công ty TNHH Phúc Hiếu	46.983.528.000	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	16.388.397.962	-
Các khoản còn lại	20.589.072.867	9.803.429.987
Cộng	83.960.998.829	14.223.338.256

5.5. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn:				
Phải thu khác từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6	32.278.877	-	15.419.323	-
Tạm ứng	306.132.113	-	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	-
Cộng	2.352.677.443	-	11.951.589.025	-
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ (**)	3.680.592.539	-	3.680.592.539	-

(*) Là số tiền Công ty đã tạm ứng cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Chi nhánh Long Thành để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng phục vụ triển khai các dự án Cụm công nghiệp Long Phước 1, Khu dân cư 3 ha và Khu công nghiệp Long Thành. Khoản tiền này dự kiến sẽ được quyết toán và ghi nhận vào chi phí đầu tư của các dự án sau khi hoàn tất các thủ tục liên quan.

(**) Là khoản tiền ký quỹ cho Sở Tài chính thành phố Đồng Nai để bảo đảm thực hiện dự án đầu tư cụm công nghiệp Long Phước 1 tại xã Long Phước, thành phố Đồng Nai.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.6. Nợ xấu

Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
14.494.100.303	1.739.004.770	14.494.100.303	3.218.659.137

Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ như sau:

Kỳ này VND	Kỳ trước VND
(11.275.441.166)	(6.160.818.583)
(1.479.654.367)	(4.473.954.337)
(12.755.095.533)	(10.634.772.920)

Số dư tại 01/01
Trích lập trong kỳ

Số dư tại 30/06

Việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi được trích lập dựa trên các bằng chứng hiện có tại ngày báo cáo gồm:

- Tuổi nợ của từng khoản phải thu;
- Khả năng thu hồi thực tế;
- Thông tin tài chính của khách hàng.

Ban Tổng Giám đốc nhận thấy khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản phải thu này đã quá thời hạn trên 01 năm mà Công ty vẫn chưa thu được nợ.

Các khoản nợ phải thu khó đòi đã xử lý của Công ty được thuyết minh chi tiết tại Mục 5.22.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

Tại ngày 30/06/2026 VND

	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 Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	1.739.004.770	Trên 01 năm đến trên 03 năm	14.127.359.466	3.218.659.137	Trên 01 năm đến trên 03 năm
Công ty TNHH P & F Vina	366.740.837	-	Trên 03 năm	366.740.837	-	Trên 03 năm
Cộng	14.494.100.303	1.739.004.770		14.494.100.303	3.218.659.137	

5.7. Hàng tồn kho

Tại ngày 30/06/2026 VND

	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	151.462.037	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	75.839.778.753	-
Sản phẩm (**)	40.369.896.875	-
Hàng hóa	1.446.046.111	-
Cộng	117.807.183.776	-

Tại ngày 01/01/2026 VND

	Giá gốc	Dự phòng
	133.925.000	-
	75.839.778.753	-
	40.369.896.875	-
	1.187.415.651	-
Cộng	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. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đang hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở Nhà máy xử lý nước thải tập trung của dự án khu dân cư này.

(**) Là giá trị của 43 căn nhà liên kế thuộc dự án Khu dân cư Tam An đã hoàn thành xây dựng và được nghiệm thu. Tại ngày lập báo cáo tài chính, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận mở bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Hạng mục Cụm công nghiệp Long Phước	312.891.275.658	312.891.275.658	295.863.753.883	295.863.753.883
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Long Thành	34.631.148.579	34.631.148.579	3.831.017.648	3.831.017.648
Hạng mục xây dựng Khu TĐC Tam An – Bò Sữa	13.892.726.361	13.892.726.361	13.892.726.361	13.892.726.361
Hạng mục xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	2.987.916.159	2.987.916.159	60.551.961.747	60.551.961.747
Hạng mục dự án Khu nhà ở Sonadezi Long Thành	1.204.719.144	1.204.719.144	1.204.719.144	1.204.719.144
Hạng mục xây dựng KCN Long Thành	914.769.853	914.769.853	1.162.522.989	1.162.522.989
Hạng mục xây dựng Khu đô thị Sona Riverview	732.479.562	732.479.562	732.479.562	732.479.562
Hạng mục xây dựng Khu phức hợp Long Thành	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Hạng mục mua sắm tài sản cố định	-	-	21.818.182	21.818.182
Cộng	367.264.035.316	367.264.035.316	377.269.999.516	377.269.999.516

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng chi phí lãi vay vốn hóa trong kỳ từ các bên khác	5.341.315.698	5.245.794.973
Tổng chi phí lãi vay vốn hóa trong kỳ từ bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6	-	771.513.000
Cộng	5.341.315.698	6.017.307.973

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	612.651.887.057	20.526.346.356	12.562.058.270	8.067.795.323	303.709.049	654.111.796.055
Mua trong kỳ	-	-	5.021.818.182	-	-	5.021.818.182
Đầu tư XDCB hoàn thành	9.924.385.985	-	-	345.649.488	-	10.270.035.473
Tại ngày 30/06/2026	622.576.273.042	20.526.346.356	17.583.876.452	8.413.444.811	303.709.049	669.403.649.710
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	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
Tại ngày 30/06/2026	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 01/01/2026	181.519.433.886	6.938.507.869	2.295.143.815	2.152.840.272	-	192.905.925.842
Tại ngày 30/06/2026	180.671.814.357	6.515.632.869	6.680.056.633	2.118.939.760	-	195.986.443.619

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 của TSCĐ hữu hình là 18.643.739.716 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 5.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 311.412.992.906 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Chi tiết danh mục các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu trong kỳ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc:	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Thời gian sử dụng còn lại
Nhà máy xử lý nước thải – Giai đoạn 4 – KCN Long Thành Các tài sản còn lại	116.342.565.300	23.284.419.489	93.058.145.811	192 tháng
	506.233.707.742	418.620.039.196	87.613.668.546	Từ 06 tháng đến 191 tháng
	622.576.273.042	441.904.458.685	180.671.814.357	

Tại ngày 30/06/2026

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các nhóm tài sản cố định hữu hình còn lại không có tài sản nào có giá trị chiếm từ 10% tổng tài sản trở lên.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Nhà	1.083.583.112.424	101.015.360.303	11.603.282	982.579.355.403
Cơ sở hạ tầng	30.031.084.641	661.525.723	-	29.369.558.918
Cộng	1.113.614.197.065	101.676.886.026	11.603.282	1.011.948.914.321
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà	506.180.575.014	31.054.463.383	-	475.126.111.631
Cơ sở hạ tầng	13.127.129.000	1.126.250.000	-	12.000.879.000
Cộng	519.307.704.014	32.180.713.383	-	487.126.990.631
Giá trị còn lại:				
Nhà	577.402.537.410			507.453.243.772
Cơ sở hạ tầng	16.903.955.641			17.368.679.918
Cộng	594.306.493.051			524.821.923.690

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 327.396.773.079 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản vay – Xem thêm Mục 5.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 142.696.991.787 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do 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 bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty không có bất động sản đầu tư đang hiện hữu nào có giá trị chiếm từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.11. Chi phí chờ phân bổ

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Phí quản lý và bảo hiểm liên quan đến KCN Châu Đức	7.391.719.988	3.031.909.747
Tiền thuê đất tại KCN Long thành	7.601.092.420	-
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	982.001.014	2.788.061.014
Chi phí trả trước khác	-	688.802.258
Cộng	15.974.813.422	6.508.773.019
Dài hạn:		
Tiền thuê đất tại KCN Châu Đức (*)	147.870.437.888	148.277.032.751
Tiền thuê đất tại KCN Tân Đức (**)	70.294.562.788	71.084.388.788
Chi phí trả trước kinh doanh đất	44.784.960.613	45.978.060.079
Chi phí trả trước đền bù đất KCN Long Thành	13.331.564.539	13.622.750.539
Chi phí trả trước kinh doanh nhà xưởng	2.438.786.172	2.651.572.071
Chi phí quản lý văn phòng Công ty	1.232.486.617	1.012.031.781
Chi phí trả trước dài hạn khác	817.352.475	367.352.475
Chi phí trả trước kinh doanh cửa hàng xăng dầu	84.348.942	143.862.631
Cộng	280.854.500.034	283.137.051.115

(*) Trong đó, giá trị còn lại của tiền thuê đất trả trước tại KCN Châu Đức đến ngày 30/06/2026 là 108.048.777.230 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.19.

(**) Là chi phí thuê lại quyền sử dụng đất trả trước tại Khu công nghiệp Tân Đức, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam với diện tích thuê 59.922,1 m² và thời hạn thuê 45 năm.

5.12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.6	22.975.213.754	22.975.213.754	7.169.429.546	7.169.429.546
Phải trả cho người bán khác có số dư dưới 10% tổng phải trả người bán ngắn hạn	13.093.137.932	13.093.137.932	28.518.322.347	28.518.322.347
Cộng	36.068.351.686	36.068.351.686	35.687.751.893	35.687.751.893

5.13. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH Olympus Việt Nam	2.084.000.000	3.084.000.000
Samtec INC	9.500.000.000	10.500.000.000
Cộng	11.584.000.000	13.584.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Cổ tức phải trả bằng tiền cho các cổ đông (*)	286.403.000	287.843.000

(*) Là khoản cổ tức phải trả cho các cổ đông chưa lưu ký, phát sinh từ các đợt chia cổ tức giai đoạn 2007–2024. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa thực hiện chi trả do các cổ đông chưa đến nhận cổ tức.

5.15. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	7.749.196.923	15.615.817.013	21.018.698.001	13.152.077.911
	Trong kỳ VND			
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Đã nộp	Phải nộp	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	251.517.241	19.635.113.189	16.039.842.896	3.343.753.052
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.049.705.000	1.972.510.000	164.573.000
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	6.906.429.342	13.736.888.640	-
Các khoản phí, lệ phí	-	383.398.898	470.265.880	110.659.217
Cộng	251.517.241	28.974.646.429	32.219.507.416	3.618.985.269

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.16. Chi phí phải trả**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Trích bổ sung chi phí thuê đất tại KCN Long Thành (*)	44.265.169.191	44.265.169.191
Trích trước chi phí lãi vay phải trả	1.133.647.248	1.011.740.543
Các khoản trích trước khác	165.377.000	152.458.000
Cộng	45.564.193.439	45.429.367.734

Dài hạn:

Trích trước chi phí kinh doanh nhà xưởng	7.710.382.036	8.249.466.036
--	---------------	---------------

(*) Là khoản chi phí thuê đất phải trả được trích bổ sung liên quan đến phần chênh lệch đơn giá thuê đất tại Khu công nghiệp Long Thành của giai đoạn từ năm 2018 đến năm 2023, phát sinh do cơ quan Nhà nước điều chỉnh đơn giá thuê đất theo Thông báo số 8817/TB-CTDON ngày 07/10/2024 của Cục Thuế Thành phố Đồng Nai. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty chưa thực hiện kê khai và nộp bổ sung khoản tiền thuê đất do chưa hoàn tất việc ký kết phụ lục hợp đồng thuê đất với cơ quan Nhà nước theo đơn giá thuê đất mới.

5.17. Phải trả khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ các bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6	230.000.000	180.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn 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
Cộng	6.338.601.082	22.238.759.989
Dài hạn:		
Khoản lợi nhuận giữ lại chờ phân bổ (*)	151.987.839.304	157.833.525.304
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	146.981.527.595	134.968.925.137
Cộng	298.969.366.899	292.802.450.441

(*) Nghị quyết ĐHĐCĐ số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020 đã thông qua phương án xử lý khoản lợi nhuận giữ lại sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại KCN Long Thành từ năm 2004 – 2008. Theo đó, ĐHĐCĐ đồng ý cho Công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 – 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND – Xem thêm Mục 5.21.1.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.18. Doanh thu chờ phân bổ**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	30.754.342.950	30.430.365.747
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.301.710.296	681.690.800
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý (*)	17.796.474.331	52.113.600
Cộng	54.852.527.577	31.164.170.147
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng	707.922.089.299	630.665.472.128
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	17.372.125.234	17.712.970.634
Doanh thu nhận trước tiền phí quản lý	1.355.842.400	1.381.899.200
Cộng	726.650.056.933	649.760.341.962

(*) Đây là khoản phí quản lý do khách hàng thanh toán trước cho quý 3 và quý 4 năm 2026, và được ghi nhận vào doanh thu chờ phân bổ để phân bổ theo thời gian cung cấp dịch vụ.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.19. Vay

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Vay ngắn hạn:						
Vay dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6:						
Quý Đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai	27.000.000.000	27.000.000.000	13.500.000.000	14.107.640.696	27.607.640.696	27.607.640.696
Vay dài hạn đến hạn trả từ các đối tượng khác:						
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	59.101.021.708	59.101.021.708	41.116.108.015	21.690.858.133	39.675.771.826	39.675.771.826
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	4.506.599.881	4.506.599.881	1.536.599.881	2.970.000.000	5.940.000.000	5.940.000.000
Cộng	90.607.621.589	90.607.621.589	56.152.707.896	38.768.498.829	73.223.412.522	73.223.412.522
Vay dài hạn:						
Vay dài hạn từ bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6:						
Quý Đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai	3.620.120.987	3.620.120.987	-	13.500.000.000	17.120.120.987	17.120.120.987
Vay dài hạn từ các đối tượng khác:						
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa	130.790.003.263	130.790.003.263	66.323.306.000	41.116.108.015	105.582.805.278	105.582.805.278
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà	-	-	-	1.536.599.881	1.536.599.881	1.536.599.881
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – CN Biên Hoà	33.702.954.233	33.702.954.233	21.649.568.000	-	12.053.386.233	12.053.386.233
Cộng	168.113.078.483	168.113.078.483	87.972.874.000	56.152.707.896	136.292.912.379	136.292.912.379

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

▪ Vay dài hạn Quý Đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai:

Hạn mức vay: 135.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 66 tháng
Lãi suất: 7,5%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê giai đoạn 5 tại Khu công nghiệp Long Thành.

Tài sản đảm bảo: Các nhà xưởng hiện hữu trên đất theo Hợp đồng thế chấp số 01/2023/HĐTC – TD ngày 16 tháng 01 năm 2023 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 là 118.838.455.623 VND – Xem thêm Mục 5.10.

▪ Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam – CN Biên Hòa:

Hạn mức vay: 453.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 84 tháng
Lãi suất: 6,6%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng Dự án cụm Công nghiệp Long Phước 1.

Tài sản đảm bảo: Thư bảo lãnh của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp với giá trị bảo lãnh không vượt quá 181.240.000.000 VND – Xem thêm Mục 6.6.

Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 là 108.048.777.230 VND – Xem thêm Mục 5.11.

Hạn mức vay: 123.000.000.000 VND

Thời hạn vay: 96 tháng

Lãi suất: Từ 6,325%/năm đến 6,85%/năm

Mục đích vay: Thanh toán chi phí xây dựng và chi phí thiết bị để thực hiện dự án "Cụm xưởng cho thuê trên lô đất 5,88 ha - KCN Châu Đức" tại KCN Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22 tháng 02 năm 2022 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 là 108.048.777.230 VND – Xem thêm Mục 5.11.

▪ Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN KCN Biên Hoà:

Hạn mức vay: 33.000.000.000 VND
Thời hạn vay: 60 tháng
Lãi suất: 8,2%/năm

Mục đích vay: Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư xây dựng các Nhà xưởng số 70 và 71 thuộc cho thuê tại Khu Công nghiệp Long Thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai (công trình xây dựng trên đất), cụ thể là công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05 tháng 7 năm 2021 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 là 18.643.739.716 VND – Xem thêm Mục 5.9.

▪ Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – CN Biên Hoà:

Hạn mức vay: 113.764.000.000 VND
 Thời hạn vay: 96 tháng
 Lãi suất: 6,1%/năm
 Mục đích vay: Tài trợ vốn đầu tư xây dựng nhà xưởng giai đoạn 6 – dự án cho thuê nhà xưởng tại KCN Long Thành, Đồng Nai (8 nhà xưởng từ nhà xưởng số 73 đến số 80) bao gồm chi phí xây dựng đường nội bộ, chi phí xây dựng nhà xưởng và chi phí thiết bị liên quan đến nhà xưởng.
 Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng số 62 đến số 67, nhà xưởng số 70 đến số 72 và các công trình phụ trợ được quy định chi tiết tại Hợp đồng thế chấp số SHBBH/2025/HĐTC/CORP-50 và số SHBBH/2025/HĐTC/CORP-51 ký ngày 18/08/2025 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 là 174.194.667.765 VND – Xem thêm Mục 5.10.

Hạn mức vay: 67.000.000.000 VND
 Thời hạn vay: 84 tháng
 Lãi suất: 7,7%/năm
 Mục đích vay: Tài trợ vốn đầu tư xây dựng cho nhà xưởng số 81, 82 và số 83 tại Khu công nghiệp Long Thành, Đồng Nai.
 Tài sản đảm bảo: Toàn bộ tài sản gắn liền với đất là nhà xưởng số 52 đến số 57 được quy định chi tiết tại Hợp đồng thế chấp số SHBBH/2026/HĐTC/CORP-22 ngày 21 tháng 5 năm 2026 với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 là 34.363.649.691 VND – Xem thêm Mục 5.10.

Công ty không có vi phạm điều khoản vay tại ngày báo cáo.

5.20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Quỹ khen thưởng, phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2026	18.804.071.274
Trích quỹ trong năm	15.778.011.000
Chi trong năm	(7.217.131.270)
Tại ngày 30/06/2026	27.364.951.004

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
			Cổ phiếu mua lại của chính mình VND	Quỹ đầu tư phát triển VND		
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 6 tháng đầu năm 2025	-	-	-	-	60.660.000.912	60.660.000.912
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2024	-	-	-	-	(12.130.169.000)	(12.130.169.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2024	-	-	-	10.457.000.000	(10.457.000.000)	-
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(82.033.620.000)	(82.033.620.000)
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2025 - Xem thêm Mục 5.17	-	-	-	-	5.845.686.000	5.845.686.000
Tại ngày 30/06/2025	291.148.400.000	5.486.321.235	(22.323.606.949)	94.837.585.396	233.303.266.322	602.451.966.004
Lãi trong 6 tháng cuối năm 2025	-	-	-	-	80.026.596.031	80.026.596.031
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 6 tháng đầu năm 2026	-	-	-	-	62.692.637.752	62.692.637.752
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2025	-	-	-	-	(15.778.011.000)	(15.778.011.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2025	-	-	-	14.069.000.000	(14.069.000.000)	-
Tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	-	23.308.295.903	8.076.705.000	-	-	31.385.000.903
Phân bổ lợi nhuận giữ lại để chia cổ tức năm 2026 - Xem thêm Mục 5.17	-	-	-	-	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	352.021.175.105	766.623.875.690

CP
H
TY
TƯ
N

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24 /NQ-SZL-HĐQT ngày 13 tháng 03 năm 2026 và số 57/NQ-SZL-HĐQT ngày 26 tháng 05 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt phương án tái phát hành toàn bộ 1.770.300 cổ phiếu mua lại của chính mình nhằm bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Việc tái phát hành sẽ thực hiện trong Quý II và Quý III năm 2026. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty đã tái phát hành thành công 640.500 cổ phiếu, mệnh giá là 12.610 VND/cổ phiếu và tổng giá trị ghi sổ là 8.076.705.000 VND. Phần chênh lệch giữa giá bán và tổng giá vốn và chi phí tái phát hành của số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình nêu trên được ghi nhận vào thặng dư vốn với tổng giá trị là 23.308.295.903 VND. – Xem thêm Mục 6.3.

5.21.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
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

5.21.3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã trả trong kỳ	1.440.000	-

5.21.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã đăng ký phát hành	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	29.114.840	29.114.840
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(1.129.800)	(1.770.300)
Số lượng phổ thông đang lưu hành	27.985.040	27.344.540

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

5.21.5. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	62.692.637.752	60.660.000.912
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(12.538.527.550)	(15.778.011.000)
Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	50.154.110.202	44.881.989.912
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ (**)	27.582.392	27.344.540
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.818	1.641

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	62.692.637.752	60.660.000.912
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(12.538.527.550)	(15.778.011.000)
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	50.154.110.202	44.881.989.912
Số lượng cổ phiếu bình quân để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (**)	27.582.392	27.344.540
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.818	1.641

(*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 20% lợi nhuận sau thuế như Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 41/NQ-SZL-HĐQT, ngày 17 tháng 04 năm 2026.

(**) Số lượng cổ phiếu để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số cổ phần lưu hành bình quân đầu năm	27.344.540	27.344.540
Ảnh hưởng của 640.500 cổ phiếu mua lại của chính mình được phát hành lại trong Quý 2 năm 2026 thu bằng tiền	237.852	-
Số lượng cổ phiếu bình quân để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.582.392	27.344.540

5.21.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2026	94.837.585.396
Trích trong kỳ	14.069.000.000
Tại ngày 30/06/2026	108.906.585.396

5.22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	248,52	248,52
Nợ khó đòi đã xử lý (*):		
Công ty TNHH Yo Limited	1.400.476.344	1.400.476.344
Công ty TNHH Kỹ Thuật và Xây Dựng KJ	739.612.109	739.612.109
Công ty CP SXTM Kỹ Thuật Sài Gòn Vinashin	518.387.336	518.387.336

(*) Nguyên nhân xóa sổ do công nợ không có khả năng thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	125.000.609.649	111.801.326.272
Doanh thu cho thuê đất, phí quản lý	42.468.888.799	44.469.518.396
Doanh thu kinh doanh nước	41.838.713.500	40.392.462.000
Doanh thu xử lý nước thải	41.706.656.756	34.354.389.682
Doanh thu kinh doanh xăng dầu	36.330.535.286	27.003.166.990
Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	6.480.561.528	6.007.036.416
Doanh thu kinh doanh nhà đất	2.600.194.752	2.536.167.360
Doanh thu kinh doanh trạm sạc	343.447.336	-
Doanh thu khác	84.000.000	84.000.000
Cộng	296.853.607.606	266.648.067.116

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.6

314.557.000

2.640.511.173

5.24. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Long Thành	34.142.013.360	33.898.512.878
Giá vốn cho thuê đất, phí quản lý	30.912.708.454	31.393.346.613
Giá vốn kinh doanh nước	39.055.589.235	37.345.055.500
Giá vốn xử lý nước thải	29.825.059.555	28.935.653.597
Giá vốn kinh doanh xăng dầu	40.686.732.690	26.353.320.788
Giá vốn cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	7.958.721.029	3.131.405.787
Giá vốn kinh doanh nhà đất	1.473.898.116	1.425.810.338
Giá vốn kinh doanh trạm sạc	308.425.000	-
Giá vốn khác	1.131.201.181	288.186.476
Cộng	185.494.348.620	162.771.291.977

5.25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	888.408.592	459.334.929
Lãi tiền gửi có không kỳ hạn	90.986.135	93.797.432
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	74.556	144.142
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	-	8.314.368.000
Cộng (*)	979.469.283	8.867.644.503
(*) Trong đó, doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.6	406.631.000	8.720.999.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

5.26. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay từ bên liên quan – Xem thêm Mục 6.6	1.400.705.107	871.536.000
Chi phí đi vay từ các bên khác	1.059.045.734	549.081.087
Cộng	2.459.750.841	1.420.617.087

5.27. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí kinh doanh đất, nhà xưởng	1.371.077.976	1.595.845.280
Chi phí quảng cáo, tiếp thị	1.020.296.297	501.959.999
Chi phí khác	97.186.597	50.000.003
Cộng	2.488.560.870	2.147.805.282

5.28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	16.011.617.017	15.651.792.500
Chi phí vật liệu quản lý	873.231.979	846.550.048
Chi phí đồ dùng văn phòng	358.765.519	493.545.130
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.562.421.364	1.231.808.335
Chi phí dự phòng	1.479.654.367	4.473.954.337
Thuế, phí và lệ phí	75.970.044	79.970.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.540.675.637	5.519.454.796
Chi phí bằng tiền khác	659.450.239	1.789.049.904
Cộng	28.561.786.166	30.086.125.094

5.29. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí mua hàng	39.974.231.260	25.845.833.727
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.360.448.716	14.379.349.857
Chi phí nhân công	16.011.617.017	15.651.792.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.892.357.261	39.774.350.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.148.433.223	89.334.028.771
Chi phí dự phòng	1.479.654.367	4.473.954.337
Chi phí khác bằng tiền	4.677.953.812	5.545.912.532
Cộng	216.544.695.656	195.005.222.353

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	78.852.515.448	74.934.155.660
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.407.786.532	4.182.831.618
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(61.087.500)	(8.314.368.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	80.199.214.480	70.802.619.278
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	16.039.842.896	14.160.523.856

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế như: Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp tham gia điều hành và các chi phí không được coi là hợp lý, hợp lệ khác khi tính thuế TNDN.

Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là thu nhập khi tính thuế như các khoản cổ tức nhận được trong năm, chi phí thuê đất liên quan đến diện tích đất chưa sử dụng.

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

5.31. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại của Công ty và những biến động trong kỳ và kỳ trước được trình bày như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính		Báo cáo KQHĐKD	
	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản trích trước chi phí	3.454.605.010	3.562.421.810	107.816.800	113.630.892
Chi phí thuê đất liên quan đến diện tích đất chưa sử dụng	7.263.777.158	7.275.995.158	12.218.000	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	10.718.382.168	10.838.416.968		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại			120.034.800	113.630.892

5.32. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	87.972.874.000	50.908.709.774

5.33. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ này VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(38.768.498.829)	(40.947.200.040)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

6. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ

Hoạt động kinh doanh của Công ty không chịu ảnh hưởng trọng yếu bởi yếu tố thời vụ hoặc chu kỳ, do đó kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ phản ánh tương đối đầy đủ xu hướng hoạt động của cả năm tài chính.

6.2. Ước tính kế toán, ảnh hưởng của các thay đổi ước tính kế toán đã được ghi nhận trong các kỳ trước

Công ty xác định rằng không có thay đổi nào trong các ước tính kế toán từ các kỳ trước có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính giữa niên độ hiện tại.

6.3. Tái phát hành chứng khoán vốn

Trong kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2026, Công ty đã thực hiện tái phát hành 640.500 cổ phiếu quỹ thông qua giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán – Xem thêm Mục 5.21.1.

Tổng số tiền thu được từ việc tái phát hành cổ phiếu quỹ là 31.449.445.000 VND. Giao dịch này đã làm giảm giá trị cổ phiếu quỹ đang nắm giữ là 8.076.705.000 VND và làm tăng thặng dư vốn cổ phần là 23.372.740.000 VND.

Chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch tái phát hành cổ phiếu quỹ là 64.444.097 VND đã được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

Ảnh hưởng thuần đến thặng dư vốn cổ phần trong kỳ là 23.308.295.903 VND.

6.4. Giả định hoạt động liên tục

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ nguồn lực để tiếp tục hoạt động trong tương lai gần và không có ý định cũng như không bị buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động. Do đó, báo cáo tài chính giữa niên độ được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

6.5. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (phí quản lý, quyền sử dụng đất, cho thuê mặt bằng);
- Xử lý nước thải;
- Kinh doanh nước;
- Cho thuê nhà xưởng;
- Kinh doanh xăng dầu; và
- Hoạt động khác (kinh doanh nhà, nền đất,...).

(Xem trang tiếp theo)

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026:

[illegible]

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.6. 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 Sonadezi An Bình	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty liên kết
4. Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng Tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty cùng Tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
11. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn
13. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty cùng Tập đoàn
14. Thành viên Hội đồng quản trị	Nhân sự quản lý chủ chốt
15. Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
16. Thành viên Ban Kiểm Soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Các giao dịch với bên liên quan được thực hiện theo các điều khoản thông thường của thị trường, trừ khi có trình bày khác.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các giao dịch này không làm phát sinh rủi ro trọng yếu cho Công ty.

Các khoản phải thu, phải trả với bên liên quan không có tài sản bảo đảm, không tính lãi và được thanh toán theo thỏa thuận giữa các bên. Các khoản này phát sinh chủ yếu từ các giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp, sử dụng dịch vụ trong quá trình hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá các giao dịch này phù hợp với lợi ích của Công ty.

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính, số dư đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai:		
Tiền gửi có kỳ hạn – Tiền gốc	20.000.000.000	20.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn – Lãi dự thu	181.973.000	184.219.000
Cộng – Xem thêm Mục 5.2	20.181.973.000	20.184.219.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Tại ngày lập báo cáo tình hình tài chính, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu thương mại:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	80.590.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	16.637.847	6.762.531
Cộng – Xem thêm Mục 5.3	97.227.847	6.762.531
Phải thu ngắn hạn khác – Xem thêm Mục 5.5:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai – Tiền điện	32.278.877	15.419.323
Phải trả thương mại:		
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 Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	226.799.360	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ 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 - Xem thêm Mục 5.12	22.975.213.754	7.169.429.546
Phải trả ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	130.000.000	80.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.17	230.000.000	180.000.000
Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 5.19:		
Quỹ đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai	30.620.120.987	44.727.761.683

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
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	-	2.308.377.642
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	3.277.553
Cộng - Xem thêm Mục 5.23	314.557.000	2.640.511.173
Mua dịch vụ:		
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 Xây dựng Đồng Nai	14.856.401.175	10.480.616.466
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	13.390.981.937	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	15.972.017.827	6.805.910.480
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.865.898.113	4.241.612.552
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	645.396.774	517.103.226
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	2.561.775.161	32.460.000
Cộng	121.612.094.657	88.199.194.888
Doanh thu tài chính:		
Quý Đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai	406.631.000	406.631.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	-	7.564.368.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	750.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.25	406.631.000	8.720.999.000
Quý Đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai - Chi phí lãi vay:		
+ Chi phí lãi vay đã vốn hóa - Xem thêm Mục 5.8	-	771.513.000
+ Chi phí lãi vay ghi nhận vào kết quả HĐKD - Xem thêm Mục 5.26	1.400.705.107	871.536.000

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (công ty mẹ) đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 181.240.000.000 VND - Xem thêm Mục 5.19.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị (" HĐQT") của Công ty trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND		Kỳ trước VND	
		Thù lao	Thu nhập	Thù lao	Thu nhập
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT (Hết nhiệm kỳ ngày 17/04/2026)	28.000.000	120.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026)	28.000.000	96.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên	48.000.000	96.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17/04/2026)	28.000.000	96.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17/04/2026)	28.000.000	96.000.000	48.000.000	90.000.000
Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên	48.000.000	96.000.000	48.000.000	90.000.000
Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17/04/2026)	28.000.000	96.000.000	48.000.000	90.000.000
Ông Lê Xuân Sâm	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026)	20.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Minh Khoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026)	20.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Tiến Hùng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026)	20.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Nam Thành	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026)	20.000.000	-	-	-
Cộng		316.000.000	696.000.000	336.000.000	966.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Thu nhập của các thành viên ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Phạm Anh Tuấn	Chủ tịch chuyên trách (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026) Tổng Giám đốc (Hết nhiệm kỳ ngày 17/04/2026)	1.065.463.000	861.598.000
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		4.367.938.339	3.473.969.598

Thu nhập của Ban Kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND		Kỳ trước VND	
		Thù lao	Thu nhập	Thù lao	Thu nhập
Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban Kiểm soát	-	783.600.000	-	571.500.000
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên	24.000.000	55.000.000	24.000.000	45.000.000
Bà Dương Ngọc Trúc Yên	Thành viên (Hết nhiệm kỳ ngày 17/04/2026)	14.000.000	55.000.000	24.000.000	45.000.000
Bà Võ Thanh Thảo	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026)	10.000.000	-	-	-
Cộng		48.000.000	893.600.000	48.000.000	661.500.000
			941.600.000		709.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.7. Cam kết theo các hợp đồng thuê hoạt động**

Công ty thuê đất với diện tích là 4.800.063 m² theo Hợp đồng thuê đất số 12HĐ/TĐ ngày 12 tháng 01 năm 2004 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 12/PLHĐTĐ.trn ngày 16 tháng 5 năm 2011. Hợp đồng thuê có kỳ hạn là 50 năm, với tiền thuê 160VND/m²/năm.

Theo Thông báo số 8817/TB-CTĐON ngày 07/10/2024 của Cục Thuế Thành phố Đồng Nai, đơn giá thuê đất mới là 4.860 VND/m²/năm, áp dụng từ ngày 01/01/2023 và giữ ổn định trong 5 năm.

Chi phí thuê đất theo đơn giá thuê theo Thông báo nêu trên đã ghi nhận trong năm như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	6.830.459.298	6.830.459.298

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có các khoản cam kết phải trả đến hạn theo các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Từ 1 năm trở xuống	13.660.918.596	13.660.918.596
Trên 1 năm đến 5 năm	61.815.656.647	59.766.518.858
Trên 5 năm	506.229.285.525	521.939.341.910
Cộng	581.705.860.768	595.366.779.364

6.8. Công cụ tài chính

Trong quá trình hoạt động, Công ty có thể có các rủi ro tài chính như sau:

- Rủi ro tín dụng: Là khả năng mà khách nợ sẽ không hoàn trả toàn bộ hoặc một phần các khoản vay, hoặc sẽ không hoàn trả đúng hạn và do đó sẽ đưa đến một khoản lỗ cho Công ty.
- Rủi ro thanh khoản: Là rủi ro mà Công ty có thể không có hoặc không có khả năng có tiền khi cần và do đó sẽ gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ có liên quan đến các khoản công nợ tài chính.
- Rủi ro thị trường: Là rủi ro mà giá trị của các công cụ tài chính sẽ biến động về mặt giá trị hợp lý hoặc dòng tiền trong tương lai do những biến động về giá cả trên thị trường. Về cơ bản, Công ty có thể có các rủi ro thị trường sau:
 - + Rủi ro lãi suất
 - + Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

Để quản lý một cách có hiệu quả các rủi ro trên, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty đã phê duyệt những chiến lược cụ thể để quản lý những rủi ro này phù hợp với mục tiêu hoạt động của Công ty. Những chiến lược này đưa ra những hướng dẫn đối với mục tiêu ngắn hạn và dài hạn và những hành động sẽ được thực hiện để quản lý những rủi ro tài chính của Công ty. Những hướng dẫn chủ yếu bao gồm:

- Tối thiểu hóa các rủi ro về giá, rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất đối với tất cả các giao dịch;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện và giám sát ở mức độ tập trung;
- Tất cả các hoạt động quản lý rủi ro tài chính được thực hiện trên cơ sở nhất quán, thận trọng và theo những thông lệ thị trường tốt nhất;
- Công ty có thể đầu tư cổ phiếu và các công cụ tương tự chỉ trong trường hợp có tiền nhàn rỗi tạm thời và các giao dịch này phải được HĐQT phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH

Địa chỉ: Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tài sản tài chính:		
Tiền và các khoản tương đương tiền	109.122.911.710	37.644.015.409
Phải thu khách hàng và phải thu khác	22.133.201.508	15.976.326.612
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	44.413.096.000	20.184.219.000
Tài sản tài chính khác	293.546.400.000	293.546.400.000
Cộng	469.215.609.218	367.350.961.021
Công nợ tài chính:		
Các khoản vay	258.720.700.072	209.516.324.901
Phải trả người bán và phải trả khác	189.446.309.629	191.591.057.489
Chi phí phải trả	53.274.575.475	53.678.833.770
Cộng	501.441.585.176	454.786.216.160

Rủi ro tín dụng

Công ty kiểm soát rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu thông qua việc đánh giá năng lực tài chính, uy tín của khách hàng và thiết lập hạn mức tín dụng phù hợp. Đối với tiền và các khoản tương đương tiền cũng như các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn, Công ty chỉ thực hiện giao dịch với các ngân hàng và tổ chức tín dụng có uy tín, có năng lực tài chính tốt. Công ty không có sự tập trung đáng kể về rủi ro tín dụng. Rủi ro tín dụng tối đa mà Công ty có thể phải gánh chịu tại ngày kết thúc kỳ kế toán là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính được trình bày trong bảng dưới đây:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền và tương đương tiền	109.122.911.710	37.644.015.409
Tiền gửi có kỳ hạn	44.413.096.000	20.184.219.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	22.133.201.508	15.976.326.612
Cộng	175.669.209.218	73.804.561.021

Đối với tiền và các khoản tương đương tiền cũng như các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn, Ban Tổng Giám đốc đánh giá không có dấu hiệu suy giảm khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty không nắm giữ các thế chấp cho các khoản phải thu. Tất cả các khoản phải thu quá hạn đều được đánh giá tổn thất một cách phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

Tại ngày báo cáo, các khoản phải thu thương mại quá hạn như sau:

- Từ 01 đến 02 năm: 2.212.227.485 VND
- Từ 02 đến 03 năm: 2.109.636.760 VND
- Trên 03 năm: 10.172.236.058 VND

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi là thấp dựa trên tình hình tài chính của khách hàng.

Các tài sản tài chính khác là các khoản đầu tư vào chứng khoán vốn và do đó không có những rủi ro về tín dụng.

Rủi ro thanh khoản

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản trên cơ sở ngày đến hạn được mong đợi.

Bảng dưới đây phân tích nợ tài chính theo ngày đến hạn còn lại theo hợp đồng:

	Vay VND	Nợ phải trả VND	Chi phí phải trả VND	Cộng VND
Dưới 1 năm	90.607.621.589	42.464.782.034	45.564.193.439	178.636.597.062
Từ 1 – 5 năm	168.113.078.483	146.981.527.595	7.710.382.036	322.804.988.114
Tại ngày 30/06/2026	258.720.700.072	189.446.309.629	53.274.575.475	501.441.585.176
Dưới 1 năm	73.223.412.522	56.622.132.352	45.429.367.734	175.274.912.608
Từ 1 – 5 năm	136.292.912.379	134.968.925.137	8.249.466.036	279.511.303.552
Tại ngày 01/01/2026	209.516.324.901	191.591.057.489	53.678.833.770	454.786.216.160

Công ty dự kiến sẽ thanh toán tất cả các khoản nợ khi đến hạn. Để đáp ứng các cam kết thanh toán này, Công ty dự kiến các hoạt động kinh doanh sẽ tạo ra đủ dòng tiền vào. Ngoài ra, Công ty đang nắm giữ các tài sản tài chính có thị trường thanh khoản và sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh khoản.

Rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất đối với các hợp đồng vay theo lãi suất thả nổi. Hiện tại, Công ty không nắm giữ các khoản vay có bản chất dài hạn. Bảng dưới đây cung cấp chi tiết các khoản nợ theo từng loại lãi suất:

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nợ tài chính:		
Theo lãi suất cố định	64.323.075.220	56.781.147.916
Theo lãi suất thả nổi	194.397.624.852	152.735.176.985

Để quản lý rủi ro về lãi suất, Công ty duy trì một cơ cấu hợp lý giữa lãi suất thả nổi và lãi suất cố định.

Rủi ro về giá các khoản đầu tư chứng khoán vốn

Như được nêu trong chính sách rủi ro tài chính của Công ty đã được HĐQT phê duyệt, Công ty chỉ đầu tư các thanh khoản tạm thời nhận rồi vào cổ phiếu và các công cụ tương tự. Công ty bị cấm đầu tư vào các công cụ phái sinh nhằm mục đích đầu cơ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.9. Số liệu so sánh*****Phân loại lại***

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

	Tại ngày 01/01/2026 VND (Được báo cáo lại)	Tại ngày 01/01/2026 VND (Đã được báo cáo trước đây)
<i>Báo cáo tình hình tài chính:</i>		
Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.184.219.000	20.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	12.135.808.025	11.951.589.025
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	287.843.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	22.238.759.989	22.526.602.989
	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ:

Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(8.262.175.840)	(8.408.677.201)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	408.877.000	555.378.361

Nguyên nhân phân loại lại là do thay đổi về cách trình bày các chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính khi Công ty áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Việc phân loại lại này chỉ ảnh hưởng đến cách trình bày các khoản mục trên Báo cáo tài chính và không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế của kỳ trước và tổng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ của kỳ trước.

Điều chỉnh hồi tố

Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố như sau:

	Kỳ trước VND (Được báo cáo lại)	Kỳ trước VND (Đã được báo cáo trước đây)
<i>Báo cáo kết quả HĐKD:</i>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.641	1.775
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.641	1.775

Việc báo cáo lại các thông tin so sánh nêu trên là do Công ty xác định lại Quỹ khen thưởng, phúc lợi của kỳ trước theo tỷ lệ đã được phê duyệt bởi Đại hội đồng Cổ đông theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 41/NQ-SZL-HĐQT, ngày 17 tháng 04 năm 2026 nên đã làm thay đổi lợi nhuận để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của kỳ trước. Do đó lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước trình bày để so sánh đã được điều chỉnh lại tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)

6.10. Các thông tin khác

Công ty đang là nguyên đơn trong vụ kiện đối với Công ty Cổ phần Cơ điện Hoàng Hưng nhằm yêu cầu thanh toán công nợ và tiền phạt chậm thanh toán với tổng giá trị yêu cầu là 18.699.060.400 VND.

Phiên tòa sơ thẩm đã kết thúc ngày 28/07/2026, tuy nhiên tại ngày phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chưa nhận được bản án của Tòa án. Do chưa thể xác định một cách đáng tin cậy ảnh hưởng tài chính của vụ việc, Công ty chưa ghi nhận bất kỳ điều chỉnh nào liên quan đến vụ kiện này trên Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2026.

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

Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, không có sự kiện trọng yếu cần điều chỉnh.

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026



Tiêu Thị Cẩm Anh
Người lập



Phạm Trần Hưng Thịnh
Kế toán trưởng




Phạm Anh Tuấn
Người đại diện theo pháp luật