

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: 443/4/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](mailto: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)

**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SONADEZI  
LONG  
THÀNH**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH  
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, O=S/ K/ HO/CH V/ Đ/U TỰ T/ NH Đ/ NG NAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG THÀNH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1= MST:3600649539, E= LONGTHANHIZ@ SONADEZI.COM.VN/THUYDOAN2 0@YAHOO.COM  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2026.08.13 09:30:44+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

Phạm Anh Tuấn

**SZL**

**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<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 | 7       |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br>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 |



## 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<br>30/06/2026   | Tại ngày<br>01/01/2026   |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>403.765.596.852</b>   | <b>237.171.355.511</b>   |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>109.122.911.710</b>   | <b>37.644.015.409</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 79.044.829.710           | 37.644.015.409           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 30.078.082.000           | -                        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>5.2</b>  | <b>44.413.096.000</b>    | <b>20.184.219.000</b>    |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 44.413.096.000           | 20.184.219.000           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>108.446.877.780</b>   | <b>42.151.253.893</b>    |
| 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)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>117.807.183.776</b>   | <b>117.531.016.279</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        | 5.7         | 117.807.183.776          | 117.531.016.279          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>23.975.527.586</b>    | <b>19.660.850.930</b>    |
| 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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>1.850.961.640.727</b> | <b>1.790.844.495.670</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>3.680.592.539</b>     | <b>3.680.592.539</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 215        | 5.5         | 3.680.592.539            | 3.680.592.539            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>196.091.237.619</b>   | <b>193.050.111.842</b>   |
| 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)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>240</b> | <b>5.10</b> | <b>594.306.493.051</b>   | <b>524.821.923.690</b>   |
| 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)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>250</b> |             | <b>367.264.035.316</b>   | <b>377.269.999.516</b>   |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252        | 5.8         | 367.264.035.316          | 377.269.999.516          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>260</b> | <b>5.2</b>  | <b>398.046.400.000</b>   | <b>398.046.400.000</b>   |
| 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          |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>270</b> |             | <b>291.572.882.202</b>   | <b>293.975.468.083</b>   |
| 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           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>   | <b>280</b> |             | <b>2.254.727.237.579</b> | <b>2.028.015.851.181</b> |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM          | Tại ngày<br>30/06/2026   | Tại ngày<br>01/01/2026   |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |             | <b>1.488.103.361.889</b> | <b>1.345.537.289.146</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>275.076.477.538</b>   | <b>244.848.118.328</b>   |
| 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           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>1.213.026.884.351</b> | <b>1.100.689.170.818</b> |
| 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          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> | <b>5.21</b> | <b>766.623.875.690</b>   | <b>682.478.562.035</b>   |
| 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          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>2.254.727.237.579</b> | <b>2.028.015.851.181</b> |

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                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |           |      |                          |                          |
| 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        |      | <b>126.046.449.361</b>   | <b>112.340.757.731</b>   |
| 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)          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                           | <b>20</b> |      | <b>211.253.032.057</b>   | <b>141.911.894.931</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |           |      |                          |                          |
| 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              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                               | <b>30</b> |      | <b>(220.362.146.386)</b> | <b>(118.048.719.641)</b> |

(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              |
|----------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------------|-----------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |            |                        |                       |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        |            | 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)            | -                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> |            | <b>80.587.936.074</b>  | <b>9.961.509.734</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>                          |           |            |                        |                       |
| <b>(50 = 20+30+40)</b>                                         | <b>50</b> |            | <b>71.478.821.745</b>  | <b>33.824.685.024</b> |
| 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               |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>                        | <b>70</b> | <b>5.1</b> | <b>109.122.911.710</b> | <b>85.136.637.144</b> |
| <b>(70 = 50+60+61)</b>                                         |           |            |                        |                       |

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<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%)  | Giá trị<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%)  |
| 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         |
| <b>Cộng</b>                                |          | <b>291.148.400.000</b> | <b>100,00</b> | <b>291.148.400.000</b> | <b>100,00</b> |

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:

| <b>Tên</b>                                                                 | <b>Ngành nghề hoạt động chính</b>                                                      | <b>Địa chỉ</b>                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 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**

|                                 | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|---------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                         | -                                      |
| <b>Cộng</b>                     | <b>109.122.911.710</b>                 | <b>37.644.015.409</b>                  |

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

|                                                                          | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                          |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>78.964.973.075</b>                  | <b>37.597.746.683</b>                  |

Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

|                                                       | <b>Kỳ hạn</b> | <b>Lãi suất</b> | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                         | -                                      |
| <b>Cộng</b>                                           |               |                 | <b>30.078.082.000</b>                  | <b>-</b>                               |

**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         | -                | -                     | -                      | -                |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>44.413.096.000</b> | <b>44.413.096.000</b>  | <b>-</b>         | <b>20.184.219.000</b> | <b>20.184.219.000</b>  | <b>-</b>         |

(\*) 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    |                        |                  |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                     | VND                    |                        |                  | VND                    |                        |                  |
|                                     | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Giá trị dự phòng | Giá gốc                | Giá trị hợp lý         | Giá trị dự phòng |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết:</b> |                        |                        |                  |                        |                        |                  |
| CTCP Sonadezi An Binh (a)           | 24.500.000.000         | (*)                    | -                | 24.500.000.000         | (*)                    | -                |
| CTCP Sonadezi Binh Thuan (b)        | 80.000.000.000         | (*)                    | -                | 80.000.000.000         | (*)                    | -                |
| <b>Cộng</b>                         | <b>104.500.000.000</b> |                        | -                | <b>104.500.000.000</b> |                        | -                |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác:</b>      |                        |                        |                  |                        |                        |                  |
| 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         | -                |
| <b>Cộng</b>                         | <b>293.546.400.000</b> | <b>535.328.300.800</b> | -                | <b>293.546.400.000</b> | <b>638.605.533.333</b> | -                |

(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 Thuan, 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      |
| VND                                                         |                       |                       |                       |                       |
| 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                          | 14.127.359.466        | 12.388.354.696        | 14.127.359.466        | 10.908.700.329        |
| Công ty TNHH Global Dyeing                                  | 6.351.914.852         | -                     | 3.144.473.550         | -                     |
| Công ty TNHH Samil Vina                                     | 6.268.165.139         | -                     | 5.436.563.418         | -                     |
| Các khoản còn lại                                           | 8.043.629.737         | 366.740.837           | 4.536.608.813         | 366.740.837           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>34.888.297.041</b> | <b>12.755.095.533</b> | <b>27.251.767.778</b> | <b>11.275.441.166</b> |

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

|                                                          | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                          |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>83.960.998.829</b>                  | <b>14.223.338.256</b>                  |

**5.5. Phải thu khác**

|                                                       | <b>Tại ngày 30/06/2026<br/>VND</b> |                  | <b>Tại ngày 01/01/2026<br/>VND</b> |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|
|                                                       | 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                        | -                |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>2.352.677.443</b>               | <b>-</b>         | <b>11.951.589.025</b>              | <b>-</b>         |
| 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**

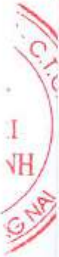
|                                                                                                    | Tại ngày 30/06/2026                 |                                    | Tại ngày 01/01/2026 |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------|
|                                                                                                    | Giá gốc                             | Giá trị có thể thu hồi             | Giá gốc             | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                                                                    |                                     |                                    |                     | VND                    |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | 14.494.100.303                      | 1.739.004.770                      | 14.494.100.303      | 3.218.659.137          |
| Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ như sau:                       |                                     |                                    |                     |                        |
|                                                                                                    | Kỳ này<br>VND                       | Kỳ trước<br>VND                    |                     |                        |
| Số dư tại 01/01                                                                                    |                                     |                                    |                     |                        |
| Trích lập trong kỳ                                                                                 | (11.275.441.166)<br>(1.479.654.367) | (6.160.818.583)<br>(4.473.954.337) |                     |                        |
| <b>Số dư tại 30/06</b>                                                                             | <b>(12.755.095.533)</b>             | <b>(10.634.772.920)</b>            |                     |                        |

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 | 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  | -        |
| Sản phẩm (**)                           | 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. 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             |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>367.264.035.316</b> | <b>367.264.035.316</b> | <b>377.269.999.516</b> | <b>377.269.999.516</b> |

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

|                                                                           | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>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          |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>5.341.315.698</b> | <b>6.017.307.973</b> |



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<br>VND | Hao mòn lũy kế<br>VND | Giá trị còn lại<br>VND | Thời gian sử dụng còn lại |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
|                                                                                  |                   |                       |                        |                           |
| Nhà máy xử lý nước thải – Giai đoạn 4<br>– KCN Long Thành<br>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<br>30/06/2026<br>VND | Tăng<br>trong kỳ<br>VND | Giảm<br>trong kỳ<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê:</b> |                               |                         |                         |                               |
| 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                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.113.614.197.065</b>      | <b>101.676.886.026</b>  | <b>11.603.282</b>       | <b>1.011.948.914.321</b>      |
| 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                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>519.307.704.014</b>        | <b>32.180.713.383</b>   | <b>-</b>                | <b>487.126.990.631</b>        |
| 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                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>594.306.493.051</b>        |                         |                         | <b>524.821.923.690</b>        |

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<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>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                   |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>15.974.813.422</b>         | <b>6.508.773.019</b>          |
| 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                   |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>280.854.500.034</b>        | <b>283.137.051.115</b>        |

(\*) 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 m<sup>2</sup> và thời hạn thuê 45 năm.

**5.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                                                         | Tại ngày 30/06/2026<br>VND |                          | Tại ngày 01/01/2026<br>VND |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                                                         | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                    | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Phải trả cho các bên liên<br>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<br>khác có số dư dưới 10%<br>tổng phải trả người bán<br>ngắn hạn | 13.093.137.932             | 13.093.137.932           | 28.518.322.347             | 28.518.322.347           |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>36.068.351.686</b>      | <b>36.068.351.686</b>    | <b>35.687.751.893</b>      | <b>35.687.751.893</b>    |

**5.13. Người mua trả tiền trước dài hạn**

|                               | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>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                |
| <b>Cộng</b>                   | <b>11.584.000.000</b>         | <b>13.584.000.000</b>         |

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

## 5.14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

|                                               | Tại ngày<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>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<br>30/06/2026<br>VND | Số phát sinh<br>VND | Số đã khấu trừ<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>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**

|                                                       | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                            |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>45.564.193.439</b>                  | <b>45.429.367.734</b>                  |

## 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**

|                                                              | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                          |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>6.338.601.082</b>                   | <b>22.238.759.989</b>                  |
| 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                        |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>298.969.366.899</b>                 | <b>292.802.450.441</b>                 |

(\*) 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**

|                                             | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                             |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>54.852.527.577</b>                  | <b>31.164.170.147</b>                  |
| 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                          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>726.650.056.933</b>                 | <b>649.760.341.962</b>                 |

(\*) 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                                                          |                        |                        |                       |                       |                        |                        |
| 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        |                       | 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          |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>90.607.621.589</b>  | <b>90.607.621.589</b>  | <b>56.152.707.896</b> | <b>38.768.498.829</b> | <b>73.223.412.522</b>  | <b>73.223.412.522</b>  |
| 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         |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>168.113.078.483</b> | <b>168.113.078.483</b> | <b>87.972.874.000</b> | <b>56.152.707.896</b> | <b>136.292.912.379</b> | <b>136.292.912.379</b> |

## 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,<br>phúc lợi<br>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)                     |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>27.364.951.004</b>               |

**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<br>VND | Thặng dư vốn<br>VND | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu     |                              | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|------------------|
|                                                                       |                               |                     | Cổ phiếu mua lại của chính mình<br>VND | Quỹ đầu tư phát triển<br>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  |

**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<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>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               |
| <b>Cộng</b>                    | <b>291.148.400.000</b>        | <b>291.148.400.000</b>        |

**5.21.3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả**

|                        | Kỳ này<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|------------------------|---------------|-----------------|
| Cổ tức đã trả trong kỳ | 1.440.000     | -               |

**5.21.4. Cổ phiếu**

|                                                         | Tại ngày<br>30/06/2026 | Tại ngày<br>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<br>VND    | Kỳ trước<br>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       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                     | <b>1.818</b>     | <b>1.641</b>     |

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

|                                                                     | Kỳ này<br>VND    | Kỳ trước<br>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       |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                                   | <b>1.818</b>     | <b>1.641</b>     |

(\*) 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<br>VND     | Kỳ trước<br>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           | -                 |
| <b>Số lượng cổ phiếu bình quân để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                         | <b>27.582.392</b> | <b>27.344.540</b> |

**5.21.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                            | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND |
|----------------------------|---------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2026        | 94.837.585.396                  |
| Trích trong kỳ             | 14.069.000.000                  |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>108.906.585.396</b>          |

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

|                                           | Tại ngày<br>30/06/2026 | Tại ngày<br>01/01/2026 |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngoại tệ các loại:</b>                 |                        |                        |
| USD                                       | 248,52                 | 248,52                 |
| <b>Nợ khó đòi đã xử lý (*):</b>           |                        |                        |
| 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.

**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)****5.23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                             | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>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             |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>296.853.607.606</b> | <b>266.648.067.116</b> |

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<br>VND          | Kỳ trước<br>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            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>185.494.348.620</b> | <b>162.771.291.977</b> |

**5.25. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                                                | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>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        |
| <b>Cộng (*)</b>                                                                | <b>979.469.283</b> | <b>8.867.644.503</b> |
| (*) 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<br>VND        | Kỳ trước<br>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          |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>2.459.750.841</b> | <b>1.420.617.087</b> |

## 5.27. Chi phí bán hàng

|                                   | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>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           |
| <b>Cộng</b>                       | <b>2.488.560.870</b> | <b>2.147.805.282</b> |

## 5.28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                           | Kỳ này<br>VND         | Kỳ trước<br>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         |
| <b>Cộng</b>               | <b>28.561.786.166</b> | <b>30.086.125.094</b> |

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

|                                  | Kỳ này<br>VND          | Kỳ trước<br>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          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>216.544.695.656</b> | <b>195.005.222.353</b> |

**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<br>VND         | Kỳ trước<br>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%                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>         | <b>16.039.842.896</b> | <b>14.160.523.856</b> |

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<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND | Kỳ này<br>VND      | Kỳ trước<br>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         | -                  |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>                         | <b>10.718.382.168</b>         | <b>10.838.416.968</b>         |                    |                    |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>                         |                               |                               | <b>120.034.800</b> | <b>113.630.892</b> |

**5.32. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

|                                             | Kỳ này<br>VND  | Kỳ trước<br>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<br>VND    | Kỳ này<br>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:**

Đơn vị tính: Ngàn đồng

[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:

|                                           | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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                            |
| <b>Cộng – Xem thêm Mục 5.2</b>            | <b>20.181.973.000</b>                  | <b>20.184.219.000</b>                  |

**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:

|                                                   | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Phải thu thương mại:</b>                       |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                  | 80.590.000                             | -                                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                 | 16.637.847                             | 6.762.531                              |
| <b>Cộng – Xem thêm Mục 5.3</b>                    | <b>97.227.847</b>                      | <b>6.762.531</b>                       |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác – Xem thêm Mục 5.5:</b> |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai – Tiền điện     | 32.278.877                             | 15.419.323                             |
| <b>Phải trả thương mại:</b>                       |                                        |                                        |
| 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                          |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 5.12</b>                   | <b>22.975.213.754</b>                  | <b>7.169.429.546</b>                   |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác:</b>                    |                                        |                                        |
| 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                             |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 5.17</b>                   | <b>230.000.000</b>                     | <b>180.000.000</b>                     |
| <b>Các khoản đi vay – Xem thêm Mục 5.19:</b>      |                                        |                                        |
| 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<br>VND          | Kỳ trước<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>                               |                        |                       |
| 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             |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 5.23</b>                                    | <b>314.557.000</b>     | <b>2.640.511.173</b>  |
| <b>Mua dịch vụ:</b>                                                |                        |                       |
| 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            |
| <b>Cộng</b>                                                        | <b>121.612.094.657</b> | <b>88.199.194.888</b> |
| <b>Doanh thu tài chính:</b>                                        |                        |                       |
| Quỹ 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           |
| <b>Cộng - Xem thêm Mục 5.25</b>                                    | <b>406.631.000</b>     | <b>8.720.999.000</b>  |
| <b>Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Đồng Nai - Chi phí lãi vay:</b> |                        |                       |
| + 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<br>VND |             | Kỳ trước<br>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<br>VND | Kỳ trước<br>VND |
|--------------------------|--------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Ông Phạm Anh Tuấn        | Chủ tịch chuyên trách (Bổ nhiệm ngày 17/04/2026) | 1.065.463.000 | 861.598.000     |
| Ông Lê Xuân Sâm          | Tổng Giám đốc (Hết nhiệm kỳ ngày 17/04/2026)     |               |                 |
| Ông Trần Anh Tuấn        | Phó Tổng Giám đốc                                | 852.630.339   | 803.234.598     |
| Bà Lê Thị Giang          | Phó Tổng Giám đốc                                | 879.012.000   | 682.903.000     |
| Ông Phạm Trần Hưng Thịnh | Phó Tổng Giám đốc                                | 877.512.000   | 555.234.000     |
|                          | 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<br>VND |             | Kỳ trước<br>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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup>/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<br>VND | Kỳ trước<br>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<br>VND          | Kỳ trước<br>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        |
| <b>Cộng</b>          | <b>581.705.860.768</b> | <b>595.366.779.364</b> |

**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<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>VND |
|------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Tài sản tài chính:</b>                |                               |                               |
| 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               |
| <b>Cộng</b>                              | <b>469.215.609.218</b>        | <b>367.350.961.021</b>        |
| <b>Công nợ tài chính:</b>                |                               |                               |
| 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                |
| <b>Cộng</b>                              | <b>501.441.585.176</b>        | <b>454.786.216.160</b>        |

**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<br>30/06/2026<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2026<br>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                |
| <b>Cộng</b>                          | <b>175.669.209.218</b>        | <b>73.804.561.021</b>         |

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:

|                            | <b>Vay<br/>VND</b>     | <b>Nợ phải trả<br/>VND</b> | <b>Chi phí phải trả<br/>VND</b> | <b>Cộng<br/>VND</b>    |
|----------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------------|
| 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        |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>258.720.700.072</b> | <b>189.446.309.629</b>     | <b>53.274.575.475</b>           | <b>501.441.585.176</b> |
| 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        |
| <b>Tại ngày 01/01/2026</b> | <b>209.516.324.901</b> | <b>191.591.057.489</b>     | <b>53.678.833.770</b>           | <b>454.786.216.160</b> |

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:

|                       | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| 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:

|                                            | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND<br/>(Được báo cáo<br/>lại)</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND<br/>(Đã được báo<br/>cáo trước đây)</b> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b><i>Báo cáo tình hình tài chính:</i></b> |                                                                   |                                                                            |
| 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                                                             |
|                                            | <b>Kỳ trước<br/>VND<br/>(Được báo cáo<br/>lại)</b>                | <b>Kỳ trước<br/>VND<br/>(Đã được báo<br/>cáo trước đây)</b>                |

***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:

|                                     | <b>Kỳ trước<br/>VND<br/>(Được báo cáo<br/>lại)</b> | <b>Kỳ trước<br/>VND<br/>(Đã được báo<br/>cáo trước đây)</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b><i>Báo cáo kết quả HĐKD:</i></b> |                                                    |                                                             |
| 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