

Số: 656 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 25 tháng 8 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

- Tên tổ chức: Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp
 - Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi
 - Mã chứng khoán: SNZ
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường số 1, Khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

Website: sonadezi.com.vn

- Nội dung thông tin công bố:

BCTC bán niên năm 2026 đã được soát xét theo khoản 2 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- ☒ BCTC riêng;
- ☐ BCTC hợp nhất;
- ☐ BCTC tổng hợp.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được kiểm toán):

- ☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- ☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

- ☐ Có ☒ Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 25/8/2026 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>.

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng bán niên 2026 đã soát xét;
- Văn bản giải trình số 655 /SNZ-KT ngày 25 /8/2026.

**TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp



Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tên tổ chức: Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường số 1, khu phố An Hào, phường Trăn Biên, TP Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Email: contact@sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2026 so với Báo cáo tài chính riêng soát xét 06 tháng đầu năm 2025 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

Stt	Nội dung	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.744.577.236	63.895.874.810	- 34.151.297.574	Giảm 53,45%
2	Giá vốn hàng bán	17.097.072.428	22.811.259.959	- 5.714.187.531	Giảm 25,05%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.647.504.808	41.084.614.851	- 28.437.110.043	Giảm 69,22%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	115.021.804.439	409.950.104.346	- 294.928.299.907	Giảm 71,94%
5	Chi phí tài chính	7.022.902.742	169.462.882	+ 6.853.439.860	Tăng 4.044,21%
6	Chi phí bán hàng	690.689.404	-	+ 690.689.404	Tăng
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.972.895.551	30.273.467.915	- 11.300.572.364	Giảm 37,33%
8	Lợi nhuận khác	- 2.538.050.148	- 10.000.000	- 2.528.050.148	Giảm 25.280,50%
9	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	98.444.771.402	420.581.788.400	- 322.137.016.998	Giảm 76,59%



Stt	Nội dung	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
10	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	98.444.771.402	416.471.857.555	- 318.027.086.153	Giảm 76,36%

Lý do: Trong 06 tháng đầu năm 2026 lợi nhuận sau thuế TNDN giảm so với 06 tháng đầu năm 2025 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 53,45%, chủ yếu do doanh thu từ kinh doanh đất và hạ tầng KCN Biên Hòa 1 không có; hoạt động kinh doanh đất và hạ tầng KCN Châu Đức giảm.

- Giá vốn hàng bán giảm 25,05%, tốc độ giá vốn giảm ít hơn so với tốc độ giảm của doanh thu do vẫn phát sinh chi phí liên quan đến kinh doanh đất và hạ tầng KCN Biên Hòa 1 làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 69,22% so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 71,94% so với cùng kỳ là do doanh thu từ cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính giảm.

- Chi phí tài chính tăng 4.044,21% do các khoản trích lập dự phòng đầu tư tài chính từ các hoạt động đầu tư tăng.

- Chi phí bán hàng phát sinh do hoạt động kinh doanh cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Sonadezi.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 76,59% và lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 76,36% so với cùng kỳ.

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.

TỔNG GIÁM ĐỐC 



Trần Thanh Hải



**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP**

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



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đính kèm đã được soát xét của Tổng 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 Tổng Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên
Ông Phạm Trần Hoà Hiệp	Thành viên (bổ nhiệm ngày 23/04/2026)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên không tham gia điều hành
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên không tham gia điều hành (miễn nhiệm ngày 23/04/2026)

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban (tạm ngừng phụ trách điều hành hoạt động của Ban kiểm soát từ ngày 28/05/2026)
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên (tạm thời phụ trách điều hành hoạt động từ ngày 28/05/2026)
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Thanh Hải	Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lương Minh Hiền	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/08/2026)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trăn Biên, 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 Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Tổng 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 riêng 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 Tổng Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Tổng 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 Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng 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,



Trần Thanh Hải
Tổng Giám đốc

TP. Đồng Nai, ngày 24 tháng 08 năm 2026

Số: 32/2026/SX-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
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 24 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 38, 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 Tổng Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty 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 riêng giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 08 năm 2026

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		233.485.090.212	175.220.430.172
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	70.085.341.886	38.090.467.888
1. Tiền	111		14.865.341.886	20.090.467.888
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.220.000.000	18.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	112.242.370.000	61.090.459.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		112.242.370.000	61.090.459.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		12.894.923.703	45.851.260.414
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	43.152.397.684	66.210.169.444
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		620.530.000	6.769.840.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.4	4.999.053.720	8.772.637.246
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.5	(35.877.057.701)	(35.901.386.276)
IV. Hàng tồn kho	140		5.657.833.373	5.717.546.424
1. Hàng tồn kho	141		5.657.833.373	5.717.546.424
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		32.604.621.250	24.470.696.446
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1.099.870.159	844.771.052
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.12	24.227.312.624	23.617.331.909
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.12	7.277.438.467	8.593.485

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.484.274.709.636	4.468.708.344.482
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		493.280.269	200.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	215		293.280.269	-
II. Tài sản cố định	220		3.968.003.380	4.492.732.244
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	3.154.727.380	3.558.840.244
Nguyên giá	222		14.336.035.582	14.336.035.582
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.181.308.202)	(10.777.195.338)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	813.276.000	933.892.000
Nguyên giá	228		7.790.907.770	7.790.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.977.631.770)	(6.857.015.770)
III. Bất động sản đầu tư	240	5.8	239.391.962.428	243.265.254.279
1. Nguyên giá	241		375.881.593.729	372.963.182.580
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(136.489.631.301)	(129.697.928.301)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		26.096.415.063	1.865.829.942
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.9	26.096.415.063	1.865.829.942
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	3.898.817.852.594	3.905.833.944.650
1. Đầu tư vào công ty con	261		1.690.924.462.517	1.690.924.462.517
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.174.702.849.783	2.174.702.849.783
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(115.957.624.056)	(108.941.532.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		315.507.195.902	313.050.583.367
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.10	315.507.195.902	313.050.583.367
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		4.717.759.799.848	4.643.928.774.654

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		79.427.397.748	97.302.794.956
I. Nợ ngắn hạn	310		30.521.286.033	49.211.011.236
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	11.381.894.659	17.554.336.232
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.237.916.716	3.491.987.511
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		16.560.000	16.560.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	234.131.300	6.446.787.796
5. Phải trả người lao động	315		771.640.050	7.123.760.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		363.993.341	455.497.951
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		403.104.421	6.318.189
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.13	5.780.565.840	4.044.548.279
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	1.862.445.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.14	8.331.479.706	8.208.770.278
II. Nợ dài hạn	330		48.906.111.715	48.091.783.720
1. Phải trả dài hạn khác	338	5.13	48.906.111.715	48.091.783.720
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.15	4.638.332.402.100	4.546.625.979.698
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(90.100.000)	(90.100.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		195.083.136.153	166.272.453.153
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		678.339.365.947	615.443.626.545
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		579.894.594.545	39.139.834.348
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		98.444.771.402	576.303.792.197
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.717.759.799.848	4.643.928.774.654

Phê duyệt, ngày 24 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Thị Chung

Lê Thị Bích Loan



Trần Thanh Hải

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

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	5.17	29.744.577.236	63.895.874.810
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		29.744.577.236	63.895.874.810
3. Giá vốn hàng bán	11	5.18	17.097.072.428	22.811.259.959
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.647.504.808	41.084.614.851
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.19	115.021.804.439	409.950.104.346
6. Chi phí tài chính	23		7.022.902.742	169.462.882
7. Chi phí bán hàng	25		690.689.404	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.20	18.972.895.551	30.273.467.915
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		100.982.821.550	420.591.788.400
10. Thu nhập khác	31		189.577.852	-
11. Chi phí khác	32		2.727.628.000	10.000.000
12. Lợi nhuận khác	40		(2.538.050.148)	(10.000.000)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		98.444.771.402	420.581.788.400
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.22	-	4.109.930.845
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		98.444.771.402	416.471.857.555

Phê duyệt, ngày 24 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Chung



Lê Thị Bích Loan



Trần Thanh Hải

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		98.444.771.402	420.581.788.400
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.21	7.316.431.864	2.769.855.842
Các khoản dự phòng	03		6.991.763.481	4.689.471.278
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	5.19	(115.012.457.055)	(409.933.101.902)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(2.259.490.308)	18.108.013.618
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28.719.059.320	(134.122.034.291)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		59.713.051	309.661.986
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(11.253.983.195)	37.224.585.339
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(2.711.711.642)	3.230.184.213
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.12	(8.089.158.000)	(5.023.407.000)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	7.020.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.615.639.572)	(6.245.079.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.151.210.346)	(86.511.055.235)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(25.803.961.711)	(26.855.063.370)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(72.850.000.000)	(170.190.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.420.000.000	269.402.580.548
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		109.380.046.055	358.399.735.902
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		34.146.084.344	430.757.253.080

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		31.994.873.998	344.246.197.845
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		38.090.467.888	36.640.724.352
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	5.1	70.085.341.886	380.886.922.197

Phê duyệt, ngày 24 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Chung



Lê Thị Bích Loan

Trần Thanh Hải 

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty" hoặc "công ty mẹ") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 08 năm 2026 để thay đổi địa chỉ trụ sở chính theo các thay đổi về địa giới hành chính có liên quan đến việc tổng thể sắp xếp khu phố của Ủy ban Nhân dân thành phố Đồng Nai.

Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai. Ngày 01 tháng 07 năm 2005, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ-công ty con theo Quyết định số 2335/QĐ-UBT ngày 29 tháng 06 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Ngày 13 tháng 11 năm 2017, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 925/QĐ - SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Tổng Công ty với mã chứng khoán SNZ.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.765.000.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư tài chính và kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư;
- Dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ quản lý môi trường;
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch	Số 48, Đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	63,99%	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	64,04%	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3, Khu phố 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	51,00%	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Số 47, Đường D9, khu dân cư Đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thanh, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	57,95%	57,86%	57,95%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	54,88%	52,75%	54,88%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)***Công ty con gián tiếp:*

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	60,51%	46,22%	53,26%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	Số 22B, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	46,00%	20,00%	35,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	57,72%	46,84%	52,58%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình	Số 113-116 lô C2, Đường 9, khu dân cư An Bình, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	60,44%	37,95%	49,81%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	443 Thôn 6, xã Tân Minh, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	91,10%	42,00%	67,53%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	79,07%	40,069%	62,63%

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**1.5. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)***Công ty liên kết:*

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Văn phòng Khu công nghiệp Giang Điền, Đường số 6, Khu công nghiệp Giang Điền, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	46,45%	46,45%	46,45%
2.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Xây dựng công trình dân dụng	Số 9 Đường Huỳnh Văn Nghệ, khu phố Tân Bửu, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%	40,00%
3.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh sản phẩm về sơn, bột trét tường	Đường số 6, Khu công nghiệp Hố Nai, phường Hố Nai, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	30,01%	30,01%	30,01%
4.	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học	Số 1, Đường 6A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	40,00%	40,00%	40,00%
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Xây dựng công trình giao thông, đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT))	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	39,72%	39,72%	39,72%
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Kinh doanh nhà và hạ tầng, xây dựng	Số 121 Phan Chu Trinh, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	36,00%	36,00%	36,00%
7.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Sản xuất công nghiệp và dịch vụ	138, Khu phố 1, Đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	35,99%	35,99%	35,99%

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	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 Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

1.6. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 74 (31/12/2025 là: 70).

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

2.1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng 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, Tổng 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 (TT99), thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính (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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ này không bao gồm đầy đủ các thuyết minh theo yêu cầu đối với báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty.

Trong phạm vi báo cáo tài chính giữa niên độ, Tổng 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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ĐƯỢC ÁP DỤNG

Các chính sách kế toán áp dụng trong kỳ không có thay đổi trọng yếu so với kỳ trước.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	2.958.432	95.608.336
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	14.862.383.454	19.994.859.552
Các khoản tương đương tiền (**)	55.220.000.000	18.000.000.000
Cộng	70.085.341.886	38.090.467.888

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa - Hội sở	7.920.324.683	13.065.784.618
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Châu Đức (Tài khoản USD)	2.765.611.772	2.765.611.772
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Châu Đức (Tài khoản VND)	1.864.026.143	3.161.470.859
Các ngân hàng khác	2.312.420.856	1.001.992.303
Cộng	14.862.383.454	19.994.859.552

(**) Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	Kỳ hạn	Lãi suất	Tại ngày 30/06/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa - Hội sở	1 tháng	4,75%	45.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	3 tháng	4,75%	10.220.000.000
Cộng			55.220.000.000

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trăn Biên, 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 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	110.140.000.000	60.710.000.000
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.102.370.000	380.459.000
Cộng	112.242.370.000	61.090.459.000

(*) Chi tiết các khoản tiền gửi có kỳ hạn như sau:

	Kỳ hạn	Lãi suất	Tại ngày 30/06/2026 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	06 tháng	7,10%	20.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom	06 tháng	7,10%	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa - Hội sở	06 tháng	7,80%	19.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh	12 tháng	5,40%	15.300.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Nai	06 tháng	7,80%	13.850.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	11 tháng	4,80%	11.990.000.000
Quý Đầu tư Phát triển Thành phố Đồng Nai	12 tháng	4,10%	10.000.000.000
Cộng			110.140.000.000

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.2. Các khoản đầu tư tài chính (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
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.489.662.307.160	-	849.100.146.787	2.680.093.868.760	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	2.833.866.000.000	-	242.452.980.000	3.312.789.354.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	201.688.600.000	737.136.000.000	-	201.688.600.000	721.779.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	545.312.376.000	-	200.655.000.000	617.202.432.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	147.938.914.200	-	197.027.735.730	196.489.776.042	-
Cộng	1.690.924.462.517		-	1.690.924.462.517		-

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, 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 (tiếp theo)**

	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
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.050.432.527.264	1.892.804.400.000	-	1.050.432.527.264	2.457.694.800.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	926.670.000.000	-	255.000.000.000	924.205.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	220.381.000.000	(*)	-	220.381.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	614.308.100.000	-	172.866.022.000	520.012.500.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	(27.670.653.000)	112.000.000.000	(*)	(27.383.710.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	37.786.201.200	(7.545.062.000)	53.838.407.700	40.834.965.600	(8.233.734.000)
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	37.600.000.000	65.180.000.000	-	37.600.000.000	60.613.333.333	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	18.039.542.400	-	10.295.294.400	23.688.288.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.432.951.811	(*)	-	9.432.951.811	(*)	-
Cộng	2.174.702.849.783		(35.215.715.000)	2.174.702.849.783		(35.617.444.000)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, 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 (tiếp theo)**

	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
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hoà	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	-	20.250.000.000	(*)	(233.961.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp 1 Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	(7.489.690.056)	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	975.860.000	(736.030.000)	1.711.890.000	1.137.952.000	(573.938.000)
Cộng	149.148.164.350		(80.741.909.056)	149.148.164.350		(73.324.088.000)

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

(*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	15.060.410	-	69.810.229	-
Phải thu khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu, bao gồm:				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	23.189.038.297	(20.274.009.979)	23.189.038.297	(18.423.300.400)
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.682.057.661	(11.700.274.124)	13.682.057.661	(10.549.243.894)
Các khoản còn lại	6.266.241.316	(3.902.773.598)	29.269.263.257	(6.928.841.982)
Cộng	43.152.397.684	(35.877.057.701)	66.210.169.444	(35.901.386.276)

5.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Giá trị dự phòng	Giá trị	Giá trị dự phòng
Phải thu cổ tức từ bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	4.384.800.000	-	-	-
Phải thu cổ tức	-	-	474.300.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO - Mỏ đá Xuân Hòa	-	-	8.014.233.331	-
Phải thu khác	614.253.720	-	284.103.915	-
Cộng	4.999.053.720	-	8.772.637.246	-

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

5.5. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	42.580.253.081	6.703.195.380	46.268.616.697	10.367.230.421

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			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			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
Các khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu quá hạn, bao gồm:						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	23.189.038.297	2.915.028.318	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	22.235.613.901	3.812.313.501	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.682.057.661	1.981.783.537	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	13.043.333.125	2.494.089.231	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Các khách hàng khác	5.709.157.123	1.806.383.525	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	10.989.669.671	4.060.827.689	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Cộng	42.580.253.081	6.703.195.380		46.268.616.697	10.367.230.421	

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

5.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2026	3.646.591.259	7.120.008.852	3.569.435.471	14.336.035.582
Tại ngày 30/06/2026	<u>3.646.591.259</u>	<u>7.120.008.852</u>	<u>3.569.435.471</u>	<u>14.336.035.582</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2026	3.646.591.259	4.053.735.807	3.076.868.272	10.777.195.338
Khấu hao trong kỳ	-	323.333.864	80.779.000	404.112.864
Tại ngày 30/06/2026	<u>3.646.591.259</u>	<u>4.377.069.671</u>	<u>3.157.647.272</u>	<u>11.181.308.202</u>
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2026	-	3.066.273.045	492.567.199	3.558.840.244
Tại ngày 30/06/2026	-	<u>2.742.939.181</u>	<u>411.788.199</u>	<u>3.154.727.380</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.094.348.202 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	5.677.081.406	2.113.826.364	7.790.907.770
Tại ngày 30/06/2026	5.677.081.406	2.113.826.364	7.790.907.770
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	5.677.081.406	1.179.934.364	6.857.015.770
Khấu hao trong kỳ	-	120.616.000	120.616.000
Tại ngày 30/06/2026	5.677.081.406	1.300.550.364	6.977.631.770
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	-	933.892.000	933.892.000
Tại ngày 30/06/2026	-	813.276.000	813.276.000

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.057.081.406 VND.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/06/2026 VND
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.971.739.541	-	-	115.971.739.541
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	91.006.486.722	2.418.411.149	-	93.424.897.871
Tòa nhà Sonadezi	165.984.956.317	500.000.000	-	166.484.956.317
Cộng	372.963.182.580	2.918.411.149	-	375.881.593.729
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	114.791.630.301	182.106.000	-	114.973.736.301
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	12.888.126.000	2.563.455.000	-	15.451.581.000
Tòa nhà Sonadezi	2.018.172.000	4.046.142.000	-	6.064.314.000
Cộng	129.697.928.301	6.791.703.000	-	136.489.631.301
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.180.109.240			998.003.240
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	78.118.360.722			77.973.316.871
Tòa nhà Sonadezi	163.966.784.317			160.420.642.317
Cộng	243.265.254.279			239.391.962.428

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 113.781.131.301 VND.

Tại ngày báo cáo, Tổng 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 riêng 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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	25.309.445.157	1.832.452.250
Khác	786.969.906	33.377.692
Cộng	26.096.415.063	1.865.829.942

5.10. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	309.757.669.188	308.874.805.304
Chi phí sửa chữa khu công nghiệp Biên Hòa 1	370.883.052	1.270.539.532
Công cụ dụng cụ	613.086.572	935.610.626
Các khoản khác	4.765.557.090	1.969.627.905
Cộng	315.507.195.902	313.050.583.367

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014; Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019, Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTĐ-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTĐ-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

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

5.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	4.831.483.469	4.831.483.469	13.164.969.225	13.164.969.225
Phải trả cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả người bán, bao gồm:				
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Trí Thành Phát	2.775.537.454	2.775.537.454	-	-
Các khoản còn lại	3.774.873.736	3.774.873.736	4.389.367.007	4.389.367.007
Cộng	11.381.894.659	11.381.894.659	17.554.336.232	17.554.336.232

(Xem trang tiếp theo)

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

5.12. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2026 VND		Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 30/06/2026 VND		
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			23.617.331.909	3.599.563.691	(2.989.582.976)	24.227.312.624	
	Tại ngày 01/01/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/06/2026 VND		
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	2.989.582.976	-	(2.989.582.976)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	820.345.761	-	(8.089.158.000)	-	7.268.812.239	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	772.597.700	2.527.130.001	(3.065.596.401)	-	-	234.131.300
Thuế tài nguyên	-	2.979.936.946	-	(2.979.969.689)	-	32.743	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	8.593.485	-	3.283.068.424	(3.283.068.424)	-	8.593.485	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	-	19.644.768	(19.644.768)	-	-	-
Thuế, phí và lệ phí khác	-	1.873.907.389	1	(1.873.907.390)	-	-	-
Cộng	8.593.485	6.446.787.796	8.819.426.170	(19.311.344.672)	(2.989.582.976)	7.277.438.467	234.131.300

TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.13. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	5.707.265.840	3.880.405.427
Các khoản phải trả, phải nộp khác	73.300.000	164.142.852
Cộng	5.780.565.840	4.044.548.279
Dài hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1 (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược từ bên liên quan	435.976.137	388.537.317
- Xem thêm Mục 6.1	14.870.135.578	14.103.246.403
Nhận ký quỹ, ký cược		
Cộng	48.906.111.715	48.091.783.720

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT.

5.14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	8.208.770.278	11.056.518.810
Trích lập trong kỳ	6.738.349.000	6.360.522.000
Tăng khác	-	7.020.000
Sử dụng trong kỳ	(6.615.639.572)	(6.251.679.100)
Số dư cuối kỳ	8.331.479.706	11.172.381.710

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.15. Vốn chủ sở hữu****5.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	140.512.711.153	560.699.438.348	4.466.122.049.501
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	416.471.857.555	416.471.857.555
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	25.759.742.000	(25.759.742.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.360.522.000)	(6.360.522.000)
Tại ngày 30/06/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	166.272.453.153	945.051.031.903	4.876.233.385.056
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	159.831.934.642	159.831.934.642
Chia cổ tức	-	-	-	(489.439.340.000)	(489.439.340.000)
Tại ngày 01/01/2026	3.765.000.000.000	(90.100.000)	166.272.453.153	615.443.626.545	4.546.625.979.698
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	98.444.771.402	98.444.771.402
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	28.810.683.000	(28.810.683.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.738.349.000)	(6.738.349.000)
Tại ngày 30/06/2026	3.765.000.000.000	(90.100.000)	195.083.136.153	678.339.365.947	4.638.332.402.100

Việc phân phối lợi nhuận trong 06 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 107/NQ-SNZ-QTTH ngày 23 tháng 04 năm 2026.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	3.765.000.000.000	3.765.000.000.000

5.15.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

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

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

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	106.598,16	106.598,16
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.368.000	9.368.000
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	540.000	540.000

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	10.178.279.859	38.574.421.873
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa	-	21.533.793.464
Doanh thu kinh doanh cho thuê toà nhà Sonadezi	19.449.968.089	-
Doanh thu khác	116.329.288	3.787.659.473
Cộng	29.744.577.236	63.895.874.810
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	1.156.220.200	582.133.998

5.18. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	3.815.132.858	7.233.063.253
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa	2.235.163.609	15.040.978.910
Giá vốn kinh doanh cho thuê toà nhà Sonadezi	10.925.837.508	-
Giá vốn khác	120.938.453	537.217.796
Cộng	17.097.072.428	22.811.259.959

5.19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia từ bên liên quan - Xem thêm Mục 6.1	112.062.120.000	400.375.380.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.950.337.055	9.557.721.902
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	9.347.384	17.002.444
Cộng	115.021.804.439	409.950.104.346

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.685.702.430	15.319.816.900
Chi phí đồ dùng văn phòng	392.571.000	421.368.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.108.581.212	642.812.612
Thuế, phí và lệ phí	153.173.168	6.707.500
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(24.328.575)	4.526.819.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.885.188.188	1.114.864.901
Chi phí bằng tiền khác	4.772.008.128	8.241.078.420
Cộng	18.972.895.551	30.273.467.915

5.21. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	10.871.732.430	15.319.816.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.316.431.864	2.769.855.842
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(24.328.575)	4.526.819.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.427.020.671	4.388.633.298
Chi phí khác bằng tiền	8.169.800.993	25.794.699.686
Cộng	36.760.657.383	52.799.824.808

5.22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	98.444.771.402	420.581.788.400
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	8.465.351.790	343.245.822
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm (cổ tức, lợi nhuận được chia)	(112.062.120.000)	(400.375.380.000)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(5.151.996.808)	20.549.654.222
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	4.109.930.845

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 TNDN.

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.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
16. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
18. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty liên kết
19. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý (đến ngày 23/04/2026) Nhân sự quản lý chủ chốt
20. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	15.060.410	16.178.483
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	27.605.116
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	21.076.630
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	4.950.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	15.060.410	69.810.229

Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 5.4:

Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Đồng Nai	4.384.800.000	-
---	---------------	---

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	2.749.742.007	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.688.348.439	1.716.332.112
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	254.402.100	379.409.338
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	118.813.598	50.471.400
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	20.177.325	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	10.133.213.321
Công ty TNHH Tiên Triết	-	885.543.054
Cộng - Xem thêm Mục 5.11	4.831.483.469	13.164.969.225
Ký quỹ, ký cược dài hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	388.537.317	388.537.317
Công ty Cổ Phần Sonadezi Khánh Hòa	47.438.820	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.14	435.976.137	388.537.317
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.14	33.600.000.000	33.600.000.000
Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức	881.455.939	-
Công ty Cổ Dịch vụ Sonadezi	246.692.081	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	24.392.180	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	3.680.000	104.994.414
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	223.162.818
Công ty TNHH Tiên Triết	-	178.700.710
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	75.276.056
Cộng - Xem thêm Mục 5.17	1.156.220.200	582.133.998

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	12.083.065.748	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.176.651.079	2.199.849.833
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.432.453.666	-
Công ty TNHH Tiên Triết	325.772.406	1.988.960.015
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	184.282.776	255.278.418
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	134.147.500	8.610.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	2.412.784.092
Cộng	16.336.373.175	6.865.482.358
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	56.677.320.000	85.015.980.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	51.000.000.000	38.250.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	4.384.800.000	3.507.840.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	147.286.944.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	-	122.859.072.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	455.544.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.19	112.062.120.000	400.375.380.000

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Trương Đình Hiệp	Chủ tịch Hội đồng quản trị	533.400.000	533.400.000
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	541.800.000	541.800.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	469.800.000	469.800.000
Bà Lương Minh Hiền	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	450.600.000	450.600.000
Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	469.800.000	469.800.000
Ông Phạm Trần Hoà Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 23/04/2026)	179.900.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	72.000.000	72.000.000
Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 23/04/2026)	44.800.000	72.000.000
Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng ban	199.133.000	239.400.000
Ông Trần Ngọc Tông	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	264.000.000	264.000.000
Cộng		3.309.233.000	3.196.800.000

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hào, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.2. Số liệu so sánh*****Phân loại lại***

Trong kỳ, Tổng Công ty đã thực hiện phân loại lại số liệu so sánh của kỳ trước nhằm phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại theo quy định của TT99.

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh VND	Phân loại lại VND	Sau điều chỉnh VND
<i>Báo cáo tình hình tài chính:</i>			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	60.710.000.000	380.459.000	61.090.459.000
Phải thu ngắn hạn khác	9.153.096.246	(380.459.000)	8.772.637.246
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	16.560.000	16.560.000
Phải trả ngắn hạn khác	4.061.108.279	(16.560.000)	4.044.548.279

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(409.950.104.346)	17.002.444	(409.933.101.902)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	358.416.738.346	(17.002.444)	358.399.735.902

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.

6.3. 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 24 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Chung



Lê Thị Bích Loan




Trần Thanh Hải