

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 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, Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính bán niên năm 2026 đã soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: SZG
- Địa chỉ: Văn phòng Khu công nghiệp Giang Điền, đường số 6, Khu công nghiệp Giang Điền, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ: (0251) 8966688 Fax: (0251) 8966689
- Email: szg@sonadezi-giangdien.vn
- Website: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC bán niên năm 2026
☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- 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:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

☐ 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 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 công ty vào ngày: 14/8/2026 tại đường dẫn: <http://www.sonadezi-giangdien.vn/quan-he-co-dong/thong-tin-co-phieu>

Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 của Công ty CP Sonadezi Giang Điền
- Công văn số: 312/SZG-KTTC ngày 14/8/2026 về việc giải trình báo cáo kiểm toán độc lập.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTTC.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



Trần Tấn Nhật



Số: 312/SZG-KTTC

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2026

V/v Giải trình báo cáo kiểm toán độc lập

Kính gửi : - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. **Tổ chức niêm yết:** Công ty Cổ Phần Sonadezi Giang Điền
2. **Mã chứng khoán niêm yết:** SZG
3. **Ý kiến kết luận liên quan đến việc ý kiến kiểm toán ngoại trừ ghi tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán:**

Căn cứ kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, 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 Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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

4. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình tại xã Phước Bình, Tp. Đồng Nai, với tổng giá trị vốn góp theo hợp đồng là 1.236,515 tỷ VND. Tại ngày 30/06/2026, số tiền Công ty đã góp theo hợp đồng là 618,257 tỷ VND, được trình bày tại chỉ tiêu “Đầu tư ngắn hạn khác” – mã số 125 trên Báo cáo tình hình tài chính. Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 1839/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ngày 24/07/2026..

Tuy nhiên, khoản vốn góp nêu trên không có tài sản bảo đảm và chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng tạo dòng tiền của dự án, năng lực thực hiện nghĩa vụ của bên nhận vốn góp và khả năng thu hồi khoản vốn mà Công ty đã góp theo hợp đồng. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu giá trị ghi sổ của khoản vốn góp nêu trên có thể được thu hồi đầy đủ hay không, liệu Công ty có cần ghi nhận dự phòng tổn thất hay không, cũng như giá trị của các khoản điều chỉnh có thể cần thiết đối với Báo cáo tài chính tại 30/06/2026

5. Giải trình liên quan đến cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (Công ty) xin giải trình về ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2026 đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 như sau:

5.1 Về tính pháp lý của dự án

Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư là Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình theo Quyết định số 1839/QĐ-UBND ngày 14/07/2026 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Đồng Nai



Việc ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh (HĐHTKD) với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình là một bước đi chiến lược, được thực hiện dựa trên cơ sở đánh giá chuyên sâu về **tính khả thi và tiềm năng phát triển của dự án**.

- **Tính pháp lý của HĐHTKD:** Hợp đồng này được lập và ký kết tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật dân sự hiện hành, có giá trị ràng buộc và là cơ sở pháp lý vững chắc cho các thỏa thuận giữa hai bên. Công ty đã tham vấn ý kiến pháp lý độc lập và được khẳng định rằng HĐHTKD này có đầy đủ hiệu lực.

5.2 Về khả năng thu hồi vốn và sinh lời

Công ty hoàn toàn tin tưởng vào khả năng thu hồi vốn và thu được lợi nhuận từ khoản đầu tư này dựa trên các cơ sở vững chắc sau:

- **Đảm bảo sinh lời tối thiểu:** Hợp đồng quy định rõ ràng rằng Công ty Sonadezi Giang Điền được hưởng **tỷ suất sinh lời tối thiểu là 8%/năm** trên số vốn góp, bất kể tình trạng của dự án. Điều khoản này đảm bảo tính bảo toàn vốn và lợi nhuận tối thiểu cho Công ty, giảm thiểu rủi ro đáng kể.

- **Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng:** Hợp đồng cũng quy định rõ ràng rằng Sonadezi Giang Điền **có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào** chỉ bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày làm việc cho Công ty Phước Bình. Khi đó, Công ty Phước Bình phải hoàn trả toàn bộ giá trị góp vốn đã nhận và 8% lợi nhuận trên tổng số vốn góp trong vòng 30 ngày làm việc. Điều khoản này cung cấp cho chúng tôi một **cơ chế bảo vệ vốn đầu tư và lợi nhuận chắc chắn**, cho phép chúng tôi rút khỏi giao dịch nếu nhận thấy rủi ro không thể chấp nhận được, do đó đảm bảo tính thanh khoản và an toàn cho khoản đầu tư.

- **Quyền kinh doanh và khai thác:** Công ty được quyền kinh doanh, khai thác hoặc lựa chọn đối tác thuê lại đất trong phạm vi hợp tác. Điều này cho phép chúng tôi tận dụng lợi thế về mạng lưới khách hàng, kinh nghiệm quản lý và thương hiệu uy tín lâu năm để tạo ra doanh thu và lợi nhuận.

- **Kinh nghiệm thực tiễn:** Công ty có nhiều năm kinh nghiệm đầu tư, xây dựng và khai thác thành công các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, bao gồm Khu công nghiệp Giang Điền. Các dự án này đã chứng minh năng lực triển khai và khả năng thu hồi vốn hiệu quả của chúng tôi.

Với các luận điểm và cam kết trên, chúng tôi tin tưởng rằng các khoản mục đã ghi nhận trên Báo cáo tài chính là phù hợp, và Công ty hoàn toàn có cơ sở để thu hồi vốn và đạt được lợi ích kinh tế trong tương lai.

Bằng văn bản này, Công ty kính giải trình tới các Quý cơ quan và Quý cổ đông các nội dung trên.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TK.HĐQT (p/hợp CBTT);
- Lưu: VT, KT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Tấn Nhật

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	06 - 45
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	12 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3603474037 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đồng Nai (nay là Sở Tài chính Tp Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 30 tháng 07 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Văn phòng KCN Giang Điền, đường số 6, KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông Trần Tuấn Nhật	Thành viên
Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Tấn Nhật	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/08/2026
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/08/2026
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Bà Trịnh Thị Hoa	Trưởng ban
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên
Ông Trần Việt Long	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/07/2026 là Ông Hoàng Sỹ Quyết – Tổng Giám đốc và từ ngày 01/08/2026 trở đi là Ông Trần Tấn Nhật - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 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 Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Tấn Nhật

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được lập ngày 14 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phước Bình tại xã Phước Bình, Tp. Đồng Nai, với tổng giá trị vốn góp theo hợp đồng là 1.236,515 tỷ VND. Tại ngày 30/06/2026, số tiền Công ty đã góp theo hợp đồng là 618,257 tỷ VND, được trình bày tại chỉ tiêu “Đầu tư ngắn hạn khác” – mã số 125 trên Báo cáo tình hình tài chính. Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 1839/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ngày 24/07/2026.

Tuy nhiên, khoản vốn góp nêu trên không có tài sản bảo đảm và chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá khả năng tạo dòng tiền của dự án, năng lực thực hiện nghĩa vụ của bên nhận vốn góp và khả năng thu hồi khoản vốn mà Công ty đã góp theo hợp đồng. Vì vậy, chúng tôi không thể xác định liệu giá trị ghi sổ của khoản vốn góp nêu trên có thể được thu hồi đầy đủ hay không, liệu Công ty có cần ghi nhận dự phòng tổn thất hay không, cũng như giá trị của các khoản điều chỉnh có thể cần thiết đối với Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2026.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, 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 Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền đã được soát xét và kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận ngoại trừ và ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo soát xét ngày 14 tháng 08 năm 2025 và Báo cáo kiểm toán ngày 25 tháng 03 năm 2026. Cơ sở của kết luận và ý kiến ngoại trừ liên quan đến việc kiểm toán viên chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá bản chất, khả năng thu hồi và ảnh hưởng đối với Báo cáo tài chính của khoản vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình, khoản tiền đặt cọc theo Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cảng Phước An

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.688.854.005.419	2.314.512.754.690
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	28.668.989.426	705.018.485.102
111	1. Tiền		28.668.989.426	24.435.985.647
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	680.582.499.455
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.837.163.160.274	219.325.919.999
121	1. Chứng khoán kinh doanh		219.325.919.999	219.325.919.999
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(18.850.919.999)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.018.430.660.274	-
125	4. Đầu tư ngắn hạn khác		618.257.500.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		664.667.178.650	1.273.578.165.998
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	63.008.892.214	66.036.895.933
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	599.928.398.630	600.807.265.189
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	15.341.871.233	615.966.505.462
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(13.611.983.427)	(9.232.500.586)
140	IV. Hàng tồn kho	9	119.976.028.435	116.315.416.029
141	1. Hàng tồn kho		119.976.028.435	116.315.416.029
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		38.378.648.634	274.767.562
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	433.019.433	274.767.562
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		37.122.838.465	-
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	822.790.736	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.414.440.797.499	2.478.876.778.773
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	618.257.500.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	-	618.257.500.000
220	II. Tài sản cố định		205.955.312.186	211.357.093.712
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	199.586.499.268	204.894.850.774
222	- Nguyên giá		318.076.182.230	317.435.985.560
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(118.489.682.962)	(112.541.134.786)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	6.368.812.918	6.462.242.938
228	- Nguyên giá		9.259.505.000	9.259.505.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.890.692.082)	(2.797.262.062)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	907.013.597.897	971.833.424.654
241	- Nguyên giá		1.621.934.212.839	1.675.899.972.472
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(714.920.614.942)	(704.066.547.818)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	10.992.458.804	11.182.553.072
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.992.458.804	11.182.553.072
270	V. Tài sản dài hạn khác		1.290.479.428.612	666.246.207.335
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	1.290.479.428.612	666.246.207.335
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>5.103.294.802.918</u>	<u>4.793.389.533.463</u>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘTại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.048.621.228.985	3.737.348.122.334
310	I. Nợ ngắn hạn		372.004.655.428	228.118.409.350
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	99.445.666.124	7.105.056.536
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	4.175.077.273	4.175.430.184
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	3.269.939.200	8.214.435.312
315	4. Phải trả người lao động		-	5.987.013.000
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	19.549.994.646	19.614.530.576
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	172.879.208.140	132.212.263.739
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	57.109.720.864	35.747.759.507
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		15.575.049.181	15.061.920.496
330	II. Nợ dài hạn		3.676.616.573.557	3.509.229.712.984
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	15.889.801.125	16.145.242.089
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	3.615.506.822.592	3.443.371.252.039
338	3. Phải trả dài hạn khác	19	45.219.949.840	49.713.218.856
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21	1.054.673.573.933	1.056.041.411.129
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		548.980.000.000	548.980.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		548.980.000.000	548.980.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		193.123.613.645	193.123.613.645
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		312.569.960.288	313.937.797.484
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		201.022.903.999	148.638.613.463
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		111.547.056.289	165.299.184.021
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.103.294.802.918	4.793.389.533.463


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trần Tấn Nhật
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	202.177.278.204	218.065.696.062
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		202.177.278.204	218.065.696.062
11	4. Giá vốn hàng bán	24	65.124.684.969	75.528.590.287
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		137.052.593.235	142.537.105.775
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	25	21.849.670.747	15.320.673.692
	- Doanh thu thanh lý BĐSĐT		63.295.748.480	30.500.000.000
	- Giá vốn hàng bán thanh lý BĐSĐT		41.446.077.733	15.179.326.308
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	26	23.317.837.790	9.565.602.314
23	8. Chi phí tài chính	27	18.932.996.931	70.698.251
24	Trong đó: Chi phí đi vay		65.949.832	51.809.051
25	9. Chi phí bán hàng	28	10.379.079.392	9.017.134.263
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	13.302.174.045	14.986.615.330
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		139.605.851.404	143.348.933.937
31	12. Thu nhập khác	30	-	271.772.514
32	13. Chi phí khác	31	10.232.996	37.407.407
40	14. Lợi nhuận khác		(10.232.996)	234.365.107
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		139.595.618.408	143.583.299.044
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	28.048.562.119	28.827.848.677
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>111.547.056.289</u>	<u>114.755.450.367</u>
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.032	2.090


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trần Tấn Nhật
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		139.595.618.408	143.583.299.044
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		34.299.344.848	38.176.205.118
03	- Các khoản dự phòng		23.230.402.840	4.291.934.738
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(23.317.837.790)	(9.565.602.314)
06	- Chi phí đi vay		65.949.832	51.809.051
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		173.873.478.138	176.537.645.637
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		567.408.666.042	(628.702.744.803)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(3.660.612.406)	14.986.815.624
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		293.946.549.177	420.984.847.948
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(624.391.473.148)	3.131.620.509
14	- Chi phí đi vay đã trả		(65.949.832)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(35.200.000.000)	(28.500.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.605.764.800)	(2.980.472.040)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		369.304.893.171	(44.542.287.125)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(5.523.814.298)	(3.088.718.436)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		63.295.748.480	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.009.400.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	130.000.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.769.676.971	11.849.311.353
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(935.858.388.847)	138.760.592.917
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(109.796.000.000)	(82.347.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(109.796.000.000)	(82.347.000.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(676.349.495.676)	11.871.305.792

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘCho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		705.018.485.102	648.255.427.367
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	28.668.989.426	660.126.733.159


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng




Trần Tấn Nhật
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 . Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3603474037 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đồng Nai (nay là Sở Tài chính Tp Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 30 tháng 07 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Văn phòng KCN Giang Điền, đường số 6, KCN Giang Điền, Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 548.980.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 548.980.000.000 VND; tương đương 54.898.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 54 người (tại 01/01/2026 là: 74 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.

1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);
- Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu đường; xây dựng công trình điện; xây dựng công trình thủy lợi;
- San lấp mặt bằng;
- Đầu tư tài chính;
- Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Xử lý nước thải; Phân tích mẫu nước thải.

1.4 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong 06 tháng đầu năm 2026, Doanh thu trong kỳ đạt 202,177 tỷ VND, giảm 15,888 tỷ VND (tương ứng 7,29%) so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt 171,801 tỷ VND, giảm 23,384 tỷ VND so với cùng kỳ, trong khi đó doanh thu cung cấp nước tăng 3,801 tỷ VND và doanh thu xử lý nước tăng 3,694 tỷ VND. Giá vốn hàng bán trong kỳ đạt 65,125 tỷ VND, giảm 10,404 tỷ VND, tương ứng 13,77% so với cùng kỳ, chủ yếu do giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư giảm 14,659 tỷ VND.

Bên cạnh đó, trong kỳ, Công ty thực hiện bán, thanh lý một số bất động sản đầu tư với doanh thu 63,296 tỷ VND, tăng 32,796 tỷ VND so với cùng kỳ, lãi từ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư đạt 21,850 tỷ VND. Tuy nhiên, trong kỳ Công ty ghi nhận 18,851 tỷ đồng dự phòng tổn thất đầu tư chứng khoán, đồng thời chi phí bán hàng tăng 1,362 tỷ VND, tương ứng 15,10% so với cùng kỳ. Tổng hợp ảnh hưởng của các yếu tố trên dẫn tới Lợi nhuận kế toán trước thuế đạt 139,596 tỷ VND, giảm 3,988 tỷ VND, tương ứng 2,78% so với cùng kỳ năm trước.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 37 của báo cáo tài chính này.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;

Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với các hợp đồng có rủi ro lớn liên quan đến hàng tồn kho, Công ty xem xét trích lập dự phòng phải trả theo từng hợp đồng có rủi ro lớn và ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Các tài sản khác	03 năm
- Quyền sử dụng đất	49 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 45 năm
- Quyền sử dụng đất	08 - 48 năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 20 năm

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được hưởng 100% doanh thu phí sử dụng hạ tầng một lần trước thuế phát sinh từ việc kinh doanh, khai thác, cho thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác, sau khi khấu trừ khoản chi phí sử dụng vốn đã nhận từ BCC. Công ty được cam kết mức sinh lời không thấp 8%/năm đối với số tiền thực góp vào BCC.

Công ty ghi nhận như khoản đầu tư vào đơn vị khác và ghi nhận lợi nhuận được chia khi có thông báo từ BCC.

2.16 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ sẽ phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí chi phí hỗ trợ bồi thường dự án đường kết nối Khu công nghiệp Giang Điền được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 35 năm.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.17 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.19 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

2.20 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.21 . Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian; ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.22 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.23 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.24 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Sonadezi Giang Điền tại Phường Trảng Bom, Tp. Đồng Nai.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

01111
CHI
CÔNG
ANG
A
NH PH

C.T.C.P
N
NAI

2.25 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.26 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí lãi tiền vay;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.27 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.28 . Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.29 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.30 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.31 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.32 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê xưởng cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	59.384.308	48.020.992
Tiền gửi không kỳ hạn	28.609.605.118	24.387.964.655
Các khoản tương đương tiền	-	680.582.499.455
	28.668.989.426	705.018.485.102

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn			
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	0,20%	2.148.431.536
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	0,20%	23.234.147.973
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	0,20%	1.317.820.572
- Các ngân hàng khác			1.909.205.037
			28.609.605.118

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.018.430.660.274	-	-	-
	<u>1.018.430.660.274</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	6 tháng	7,7%-8%	659.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	6 tháng	8,2%	206.800.000.000
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	VND	6 tháng	8%	74.600.000.000
- Các ngân hàng khác	VND	6 tháng	8%-8,5%	69.000.000.000
- Lãi dự thu	VND			9.030.660.274
				<u>1.018.430.660.274</u>

b) Chứng khoán kinh doanh

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (mã CK TID)	219.325.919.999	(18.850.919.999)	219.325.919.999	-
	<u>219.325.919.999</u>	<u>(18.850.919.999)</u>	<u>219.325.919.999</u>	<u>-</u>

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư chứng khoán tại ngày 30/06/2026 là 199.980.000.000VND (tại ngày 01/01/2026 là 228.690.000.000 VND).

Các chứng khoán kinh doanh niêm yết trên sàn UpCom, biến động thường xuyên theo giá trị thị trường và giá trị của chúng có thể được xác định một cách đáng tin cậy, giá trị hợp lý là giá đóng cửa trên thị trường tại thời điểm cuối kỳ lập Báo cáo tài chính (tại ngày 30/06/2026 và ngày 31/12/2025).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư khác				
Hợp đồng BCC với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình	618.257.500.000	-	-	-
	<u>618.257.500.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 21 tháng 01 năm 2025 với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình bao gồm các nội dung sau:

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (gọi tắt là "Sonadezi Giang Điền") và Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình (gọi tắt là "Phước Bình");
- Mục đích hợp tác kinh doanh: Đầu tư xây dựng, khai thác vận hành và kinh doanh dự án Khu Công nghiệp Phước Bình tại xã Phước Thái, Tp. Đồng Nai, Việt Nam;
- Nội dung hợp tác: Phước Bình đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu công nghiệp; Sonadezi Giang Điền đóng góp tài chính và khai thác, kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 350.000 m² tại Khu công nghiệp Phước Bình; thời gian hợp tác là 24 tháng kể từ khi ký hợp đồng;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.532.900 VND/m², thời gian hợp tác tối đa là 24 tháng kể từ ngày ký, tổng giá trị góp vốn là 1.236.515.000.000 VND chia thành 03 đợt thanh toán.
Đợt 01 thanh toán 50% giá trị tương ứng với 618.257.500.000 VND trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký;
Đợt 02 thanh toán 25% giá trị tương ứng với 309.128.750.000 VND trong vòng 15 ngày kể từ ngày Phước Bình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gia hạn hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) dự án và tái khởi động triển khai thi công Dự án đường Phước Bình.
Đợt 03 thanh toán 25% giá trị còn lại tương ứng 309.128.750.000 VND sau khi dự án Khu công nghiệp Phước Bình được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư;
- Trong trường hợp hết thời gian hiệu lực 24 tháng mà Dự án khu công nghiệp vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư thì Phước Bình sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Sonadezi Giang Điền một khoản chi phí sử dụng vốn (lãi vay) tương ứng với tỷ suất sinh lời là 08%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày thanh toán đến ngày hết hạn;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Sonadezi Giang Điền sẽ hưởng 100% doanh thu phí sử dụng hạ tầng 1 lần trước thuế thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác sau khi khấu trừ tổng chi phí sử dụng vốn (lãi) Sonadezi Giang Điền đã nhận trước đó từ Phước Bình; cụ thể:
 - + Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 08%/năm so với đơn giá hợp tác thì Phước Bình cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 08%/năm so với đơn giá hợp tác cho Sonadezi Giang Điền (đã bao gồm chi phí sử dụng vốn (lãi)).
 - + Trong trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết cao hơn tỷ suất sinh lời là 08%/năm so với đơn giá hợp tác, lợi nhuận Sonadezi Giang Điền được hưởng từ đơn giá kinh doanh khai thác sẽ khấu trừ tổng chi phí sử dụng vốn (lãi) Sonadezi Giang Điền nhận trước đó từ Phước Bình. Phước Bình được hưởng toàn bộ doanh thu từ phí quản lý, các khoản thu khác ngoài phí sử dụng hạ tầng, tiền thuê đất trong phạm vi khu đất hợp tác và doanh thu thu được từ việc kinh doanh, khai thác các khu đất khác ngoài phạm vi khu đất hợp tác.
- Sonadezi Giang Điền có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày làm việc cho Phước Bình mà không cần lý do. Phước Bình phải hoàn trả toàn bộ giá trị góp vốn đã nhận từ Sonadezi Giang Điền và 08% lợi nhuận trên tổng số vốn góp trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản từ Sonadezi Giang Điền;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Chưa có;
- Dự án đã có Quyết định chấp nhận chủ trương Đầu tư cũng như chấp thuận đầu tư theo Quyết định số 1839/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai ngày 24/07/2026; Sonadezi Giang Điền đã chuyển tiền đợt 1 góp vào dự án 618,257 tỷ VND.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-	9.200.681.456	-
Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	-	-	9.200.681.456	-
<i>Bên khác</i>				
Công ty Cổ phần New Life Furniture	25.214.156.607	(8.829.906.902)	24.156.883.800	(6.262.005.215)
Công ty CP Nhà máy EBC Đồng Nai	7.486.635.886	(2.442.440.788)	7.595.799.874	(927.850.857)
Công ty TNHH Jinhong Vina	7.786.476.511	(1.887.327.556)	6.535.008.419	(1.717.582.432)
Phải thu khách hàng khác	22.521.623.210	(452.308.181)	18.548.522.384	(325.062.082)
	<u>63.008.892.214</u>	<u>(13.611.983.427)</u>	<u>66.036.895.933</u>	<u>(9.232.500.586)</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất Biên Hòa - Dự án KDC An Bình(*)	21.757.519.998	-	21.757.519.998	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa - Dự án KCN Giang Điền	10.273.164.465	-	11.483.324.465	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Huyện Trảng Bom - Dự án KDC Giang Điền (*)	564.191.299.796	-	564.191.299.796	-
Trả trước cho người bán khác	3.706.414.371	-	3.375.120.930	-
	<u>599.928.398.630</u>	<u>-</u>	<u>600.807.265.189</u>	<u>-</u>

(*) Đây là khoản ứng để thực hiện đền bù cho người dân tại các dự án, xem thêm chi tiết tại thuyết minh số 9

7 . PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ	14.464.136.002	-	614.464.136.002	-
- Sở Tài chính Tp Đồng Nai (*)	14.464.136.002	-	14.464.136.002	-
- Công ty CP Dầu khí Đầu tư và Khai thác Cảng Phước An	-	-	600.000.000.000	-
Tạm ứng	359.000.000	-	321.000.000	-
Các khoản chi hộ	-	-	932.531.865	-
Phải thu khác	518.735.231	-	248.837.595	-
	<u>15.341.871.233</u>	<u>-</u>	<u>615.966.505.462</u>	<u>-</u>

(*) Khoản ký quỹ nộp cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) để đảm bảo thực hiện dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Trảng Bom, Tp. Đồng Nai.

b) Dài hạn				
Phải thu từ hợp đồng BCC với Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình (*)	-	-	618.257.500.000	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>618.257.500.000</u>	<u>-</u>

(*) xem chi tiết tại thuyết minh số 4

c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	-	-	932.531.865	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>932.531.865</u>	<u>-</u>

8 . NỢ XẤU

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	35.957.799.202	22.345.815.775	27.440.424.134	18.207.923.548
Công ty CP Nhà máy EBC Đồng Nai	4.316.613.486	2.429.285.930	3.092.836.190	2.164.985.333
Công ty Cổ phần New Life Furniture	21.798.944.607	12.969.037.705	18.949.484.163	12.687.478.948
Công ty TNHH Jinhong Vina	7.096.050.221	4.653.609.433	4.440.524.881	2.722.942.449
Các đối tượng khác	2.746.190.888	2.293.882.707	957.578.900	632.516.818
	<u>35.957.799.202</u>	<u>22.345.815.775</u>	<u>27.440.424.134</u>	<u>18.207.923.548</u>

9 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	286.690.150	-	274.226.050	-
Công cụ, dụng cụ	5.270.000	-	5.270.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	119.677.057.332	-	116.028.909.026	-
- Dự án KDC An Bình (1)	16.750.140.690	-	16.641.726.304	-
- Dự án KDC dịch vụ Giang Điền (2)	99.338.341.213	-	99.251.928.065	-
- Các dự án khác	3.588.575.429	-	135.254.657	-
Hàng hoá	7.010.953	-	7.010.953	-
	<u>119.976.028.435</u>	<u>-</u>	<u>116.315.416.029</u>	<u>-</u>

Trong đó:

(1) Dự án Khu dân cư An Bình

Tên Dự án: Khu dân cư An Bình (bao gồm Khu dân cư An Bình và Khu dân cư An Bình mở rộng).

Địa điểm xây dựng: phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là Phường Trấn Biên, Tp Đồng Nai);

Mục đích xây dựng: Xây dựng khu dân cư với các loại hình căn hộ chung cư, nhà phố liền kề và biệt thự;

Chủ đầu tư: Dự án ban đầu thuộc Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp – Sonadezi sau đó được chuyển giao lại cho Công ty CP Sonadezi Giang Điền;

Quy mô của dự án: Khu dân cư An Bình là 11,16 ha và Khu dân cư An Bình mở rộng là 5,7 ha; Gồm 08 block chung cư với tổng số 498 căn hộ; 552 nhà phố liền kề và biệt thự với tổng diện tích sàn xây dựng là 116.692 m².

Tổng mức đầu tư dự án: 261 tỷ đồng (năm 2004);

Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: Thời gian triển khai bắt đầu từ năm 2006 đã hoàn thành giai đoạn 1 vào năm 2022;

Các hạng mục đang dở dang: Đối với Khu dân cư An Bình mở rộng, các hạng mục chủ yếu là các chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng;

Tình trạng của dự án tại thời điểm 30/06/2026: Đối với phần Khu dân cư An Bình về cơ bản đã hình thành và được khai thác. Khu dân cư An Bình mở rộng chưa hoàn tất. Ngày 07/04/2026 UBND tỉnh Đồng Nai có văn bản yêu cầu UBND phường Trấn Biên khẩn trương củng cố hồ sơ, phối hợp với Tổng Công ty Sonadezi để hoàn thành bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giải phóng mặt bằng.

(2) Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B)

Tên Dự án: Dự án đầu tư Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B)

Địa điểm xây dựng: xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, (nay là xã Giang Điền, Tp Đồng Nai);

Mục đích xây dựng: Xây dựng khu dân cư;

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;

Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu 15%; vốn vay 70% và vốn khác 15%;

Quy mô của dự án: Diện tích sử dụng đất khoảng 104,16 ha; quy mô khoảng 2.835 căn nhà, bao gồm đất nền, nhà xây dựng sẵn và căn hộ chung cư. Đất ở khoảng 470.864 m²; ngoài ra có đất công cộng, giáo dục, y tế, thương mại – dịch vụ, cây xanh – thể thao, giao thông và công trình kỹ thuật;

Tổng mức đầu tư: 1.487.786.700.000 VND;

Thời gian bắt đầu triển khai và dự kiến hoàn thành: Thời gian triển khai bắt đầu từ năm 2019 và dự kiến hoàn thành vào năm 2029;

Các hạng mục đang dở dang: Các hạng mục chủ yếu là các chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng và các chi phí ban đầu của dự án;

Dự án đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng được 60,5 ha trên tổng số 104,16 ha và hiện tại dự án đang tạm ngưng, đang trong quá trình tháo gỡ các vướng mắc để tiếp tục triển khai. Ngày 07/04/2026, UBND tỉnh Đồng Nai giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp các đơn vị nghiên cứu thực hiện nghị của Tổng Công ty Sonadezi và Sonadezi Giang Điền để xử lý theo quy định về các vấn đề còn tồn đọng.

10 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang				
Khu Dân cư dịch vụ Giang Điền	6.051.282.565	6.051.282.565	6.051.282.565	6.051.282.565
Cụm nhà xưởng trên lô đất 02A & 14	2.139.635.551	2.139.635.551	2.139.635.551	2.139.635.551
Cụm nhà xưởng cho thuê KCN Giang Điền	362.331.449	362.331.449	362.331.449	362.331.449
Cơ sở hạ tầng KCN Giang Điền	713.372.101	713.372.101	713.372.101	713.372.101
Các công trình khác	1.725.837.138	1.725.837.138	1.915.931.406	1.915.931.406
	<u>10.992.458.804</u>	<u>10.992.458.804</u>	<u>11.182.553.072</u>	<u>11.182.553.072</u>

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	273.687.984.663	1.910.596.091	38.490.316.971	3.347.087.835	317.435.985.560
- Mua trong kỳ	-	-	151.574.873	-	151.574.873
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	488.621.797	-	-	-	488.621.797
Số dư cuối kỳ	274.176.606.460	1.910.596.091	38.641.891.844	3.347.087.835	318.076.182.230
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	90.378.284.673	580.523.714	18.381.091.029	3.201.235.370	112.541.134.786
- Khấu hao trong kỳ	5.150.216.775	144.451.710	595.059.387	58.820.304	5.948.548.176
Số dư cuối kỳ	95.528.501.448	724.975.424	18.976.150.416	3.260.055.674	118.489.682.962
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	183.309.699.990	1.330.072.377	20.109.225.942	145.852.465	204.894.850.774
Tại ngày cuối kỳ	178.648.105.012	1.185.620.667	19.665.741.428	87.032.161	199.586.499.268

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
		VND	VND	VND
Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 1	Đang sử dụng	40.572.064.739	26.897.515.578	13.674.549.161
Nhà máy xử lý nước thải Số 2	Đang sử dụng	178.672.957.871	34.912.960.225	143.759.997.646
Các tài sản khác	Đang sử dụng	98.831.159.620	56.679.207.159	42.151.952.461

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.946.352.077 VND.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	9.069.505.000	190.000.000	9.259.505.000
Số dư cuối kỳ	<u>9.069.505.000</u>	<u>190.000.000</u>	<u>9.259.505.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.607.262.062	190.000.000	2.797.262.062
- Khấu hao trong kỳ	93.430.020	-	93.430.020
Số dư cuối kỳ	<u>2.700.692.082</u>	<u>190.000.000</u>	<u>2.890.692.082</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	6.462.242.938	-	6.462.242.938
Tại ngày cuối kỳ	<u>6.368.812.918</u>	<u>-</u>	<u>6.368.812.918</u>

(*) Quyền sử dụng đất tại Lô A17, A18 đường Phù Đồng Thiên Vương, Phường Lâm Viên, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 2.561 m²; mục đích sử dụng làm dịch vụ lưu trú.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	565.292.683.748	403.646.905.276	706.960.383.448	1.675.899.972.472
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	4.883.617.628	4.883.617.628
- Thanh lý, nhượng bán	-	(58.849.377.261)	-	(58.849.377.261)
Số dư cuối kỳ	<u>565.292.683.748</u>	<u>344.797.528.015</u>	<u>711.844.001.076</u>	<u>1.621.934.212.839</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	162.041.465.487	127.568.543.887	414.456.538.444	704.066.547.818
- Khấu hao trong kỳ	6.181.127.214	6.865.299.436	15.210.940.002	28.257.366.652
- Thanh lý, nhượng bán	-	(17.403.299.528)	-	(17.403.299.528)
Số dư cuối kỳ	<u>168.222.592.701</u>	<u>117.030.543.795</u>	<u>429.667.478.446</u>	<u>714.920.614.942</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	403.251.218.261	276.078.361.389	292.503.845.004	971.833.424.654
Tại ngày cuối kỳ	<u>397.070.091.047</u>	<u>227.766.984.220</u>	<u>282.176.522.630</u>	<u>907.013.597.897</u>

Các Bất động sản đầu tư đã thanh lý/nhượng bán trong kỳ:

	Tình trạng	Nguyên giá VND	Giá trị thanh lý VND	Chi phí thanh lý VND
Nhà xưởng cho thuê tại KCN Sonadezi Giang Điền	nhượng bán	58.849.377.261	63.295.748.480	41.446.077.733

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ như sau:

	Tình trạng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Chi phí bồi thường (quyền sử dụng đất)	Đang sử dụng	565.292.683.748	397.070.091.047
Các tài sản khác	Đang sử dụng	1.056.641.529.091	509.943.506.850

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 56.467.941.235 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 171.801.175.905 VND (6 tháng đầu năm 2025 là 195.185.195.600VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong thuyết minh số 22.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	433.019.433	179.446.891
Các khoản khác	-	95.320.671
	433.019.433	274.767.562
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	270.768.130	193.797.501
Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	4.473.991.167	4.544.706.801
Chi phí sửa chữa, bảo trì	2.613.866.920	2.796.251.021
Tiền thuê đất ⁽¹⁾	1.276.429.649.626	651.233.436.870
Chi phí hỗ trợ bồi thường dự án đường kết nối KCN Giang Điền	4.427.104.754	4.496.098.592
Các khoản khác	2.264.048.015	2.981.916.550
	1.290.479.428.612	666.246.207.335

(1) Tiền thuê đất chi tiết

STT	Số thông báo	Thời gian thuê	Vị trí	Diện tích	Bắt đầu phân bổ	Số tiền thuê	31/12/2025	01/01/2025
				m2			VND	VND
1	Số 869/TB.CT.QLKTTĐ ngày 09/11/2016	16/06/2016 đến 08/08/2058	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	733.410	17/06/2027	74.707.765.097	74.707.765.097	74.707.765.097
2	34/TB.CT.QLHKDCNTK ngày 18/01/2021	13/11/2019 đến 08/08/2058	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	710.445	01/01/2032	522.248.325.146	514.684.559.681	514.684.559.681
3	Số 594/TB.CT.QLKTTĐ ngày 22/07/2016	19/01/2016 đến 08/08/2058	Xã An Viễn và Xã Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai	798.933	09/04/2023	67.060.438.688	60.892.143.620	61.841.112.092
4	Hợp đồng số 01/HĐTĐ-PAIP ngày 24/03/2026	24/03/2026 đến 23/09/2075	Khu Công nghiệp Phước An, Thành phố Đồng Nai	359.342	24/03/2026	629.598.502.000	626.145.181.228	-
				<u>2.602.130</u>		<u>1.293.615.030.931</u>	<u>1.276.429.649.626</u>	<u>651.233.436.870</u>

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	92.763.746.600	257.789.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	21.924.000	26.082.000
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	10.292.400	5.896.800
Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	173.178.000	225.810.720
Công ty CP Dầu khí Đầu tư và Khai thác Cảng Phước An (*)	92.558.352.200	
<i>Bên khác</i>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh REE	1.754.921.430	1.754.921.430
Phải trả nhà cung cấp khác	4.926.998.094	5.092.345.586
	<u>99.445.666.124</u>	<u>7.105.056.536</u>

(*) Trong năm Công ty đã ký Hợp đồng thuê đất số 01/HĐTĐ-PAIP ngày 24/03/2026 với Công ty Phước An, liên quan đến tiền thuê đất và sử dụng hạ tầng tại các thửa đất số 209, 222 và 223 thuộc Khu công nghiệp Phước An, tiếp giáp các tuyến đường nội khu N1, N3, D4 và khu đất công nghiệp.

Theo hợp đồng này thì Phí sử dụng hạ tầng theo hợp đồng là 692.558.352.200 đồng, đã bao gồm 10% VAT; Thời hạn thuê từ 24/03/2026 đến 23/09/2075, (xem chi tiết tại thuyết minh số 7 và số 14).

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
Nguyễn Đình Cao	4.175.077.273	4.175.077.273
Người mua trả tiền trước khác	-	352.911
	<u>4.175.077.273</u>	<u>4.175.430.184</u>

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1.627.605.501	7.231.053.900	8.858.659.401	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	6.328.647.145	28.048.562.119	35.200.000.000	822.790.736	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	258.182.666	4.146.665.966	1.134.909.432	-	3.269.939.200
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	165.083.520	165.083.520	-	-
Các loại thuế khác	-	-	33.077.093	33.077.093	-	-
	-	8.214.435.312	39.624.442.598	45.391.729.446	822.790.736	3.269.939.200

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Trích trước giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	646.172.215	628.954.283
- Trích trước giá vốn của Khu dân cư An Bình	18.586.721.355	18.586.721.355
- Chi phí phải trả khác	317.101.076	398.854.938
	19.549.994.646	19.614.530.576
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Trích trước giá vốn tạm tính của cho thuê cơ sở hạ tầng	15.889.801.125	16.145.242.089
	15.889.801.125	16.145.242.089

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược	48.857.514.459	26.826.903.298
+ Công ty TNHH Yueda Electric Appliance	23.517.000.000	-
+ Công ty TNHH Phú Khang Phát	6.700.000.000	-
+ Công ty TNHH EBC Group	3.336.422.400	3.336.422.400
+ Các công ty khác	15.304.092.059	23.490.480.898
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.252.206.405	8.920.856.209
+ Trung Tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom	3.001.516.731	3.001.516.731
+ Phải trả phí hạ tầng cho đất tái định cư	488.719.000	488.719.000
+ Phải trả các đối tượng khác	4.761.970.674	5.430.620.478
	<u>57.109.720.864</u>	<u>35.747.759.507</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược	45.219.949.840	49.713.218.856
+ Công ty TNHH Dechang Việt Nam	27.208.374.360	27.208.374.360
+ Công ty TNHH Cánh Đồng Vàng	5.036.339.880	5.036.339.880
+ Công ty TNHH Jones & Vinings Việt Nam	5.289.681.600	5.289.681.600
+ Các công ty khác	7.685.554.000	12.178.823.016
	<u>45.219.949.840</u>	<u>49.713.218.856</u>

20 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN(*)	170.861.633.049	132.212.263.739
- Doanh thu cho thuê xưởng	2.017.575.091	-
	<u>172.879.208.140</u>	<u>132.212.263.739</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	3.615.506.822.592	3.443.371.252.039
	<u>3.615.506.822.592</u>	<u>3.443.371.252.039</u>

(*) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 30/6/2026

	Số tiền
	VND
- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):	5.092.227.648.970
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2026	1.203.730.334.673
- Ghi nhận doanh thu trong kỳ	100.111.283.565
- Số dư doanh thu chờ phân bổ còn lại tại ngày 30/06/2026	3.788.386.030.732

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	548.980.000.000	94.403.770.564	264.261.365.663	907.645.136.227
Lãi trong kỳ trước	-	-	114.755.450.367	114.755.450.367
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	27.729.793.500	(27.729.793.500)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	-	-	(82.347.000.000)	(82.347.000.000)
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	(5.595.958.700)	(5.595.958.700)
Số dư cuối kỳ trước	548.980.000.000	122.133.564.064	263.344.063.830	934.457.627.894
Số dư đầu năm nay	548.980.000.000	193.123.613.645	313.937.797.484	1.056.041.411.129
Lãi trong kỳ này	-	-	111.547.056.289	111.547.056.289
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	(3.118.893.485)	(3.118.893.485)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2025 (*)	-	-	(109.796.000.000)	(109.796.000.000)
Số dư cuối kỳ này	548.980.000.000	193.123.613.645	312.569.960.288	1.054.673.573.933

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2025	100	236.633.498.602
Trích Quỹ đầu tư phát triển (đã tạm trích trong năm 2025)	30,00	70.990.049.581
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1,36	3.226.524.986
<i>Trong đó đã tạm trích trong năm 2025 là 344.265.000 VND</i>		
Trích Quỹ công tác xã hội cộng đồng	0,10	236.633.499
Chi trả cổ tức (bằng 20% vốn điều lệ)	46,40	109.796.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối còn lại của năm 2025 chuyển năm sau	22,14	52.384.290.536
Lợi nhuận chưa phân phối của các năm trước chuyển năm sau		148.638.613.463

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm VND	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	255.000.000.000	46,45	255.000.000.000	46,45
Các cổ đông khác	293.980.000.000	53,55	293.980.000.000	53,55
	<u>548.980.000.000</u>	<u>100</u>	<u>548.980.000.000</u>	<u>100</u>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	548.980.000.000	548.980.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	<u>548.980.000.000</u>	<u>548.980.000.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	109.796.000.000	82.347.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	109.796.000.000	82.347.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(109.796.000.000)	(82.347.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(109.796.000.000)	(82.347.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>-</u>	<u>-</u>

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	54.898.000	54.898.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND)		

e) Các quỹ công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	193.123.613.645	193.123.613.645
	<u>193.123.613.645</u>	<u>193.123.613.645</u>

22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	108.456.547.427	114.200.424.635
- Trên 1 năm đến 5 năm	295.236.712.058	303.367.163.899
- Trên 5 năm	59.773.942.155	87.221.947.563

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất như sau:

STT	Vị trí thửa đất thuê	Mục đích thuê	Diện tích m2	Thời hạn thuê	Phương thức thanh toán tiền thuê
1	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	Cho thuê KCN	733.410	Đến 08/08/2058	Trả tiền 1 lần
2	Phường Tam Phước, Thành phố Đồng Nai	Cho thuê KCN	710.445	Đến 08/08/2058	Trả tiền 1 lần
3	Xã An Viễn và Xã Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai	Cho thuê KCN	798.933	Đến 08/08/2058	Trả tiền 1 lần
4	Khu Công nghiệp Phước An, Thành phố Đồng Nai	Làm Depot và cho thuê	142.443	Đến 23/09/2075	Trả tiền 1 lần

23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	171.801.175.905	195.185.195.600
Doanh thu cung cấp nước	16.058.069.900	12.256.623.800
Doanh thu xử lý nước	14.318.032.399	10.623.876.662
	<u>202.177.278.204</u>	<u>218.065.696.062</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36)	<u>-</u>	<u>4.743.010.860</u>

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	42.937.193.456	57.596.302.866
Giá vốn cung cấp nước	14.804.691.887	11.512.702.140
Giá vốn xử lý nước	7.382.799.626	6.419.585.281
	<u>65.124.684.969</u>	<u>75.528.590.287</u>

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 36)

Tổng giá trị mua vào:	<u>645.240.001.700</u>	<u>15.868.515.077</u>
-----------------------	------------------------	-----------------------

25 . LÃI/LỖ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	63.295.748.480	30.500.000.000
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	41.446.077.733	15.179.326.308
Lãi của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	<u>21.849.670.747</u>	<u>15.320.673.692</u>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	23.317.837.790	9.565.602.314
	<u>23.317.837.790</u>	<u>9.565.602.314</u>

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	65.949.832	51.809.051
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	18.850.919.999	-
Chi phí tài chính khác	16.127.100	18.889.200
	<u>18.932.996.931</u>	<u>70.698.251</u>

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	555.530.600	1.054.867.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	4.260.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.820.089.237	7.754.841.963
Chi phí khác bằng tiền	3.459.555	203.164.700
	<u>10.379.079.392</u>	<u>9.017.134.263</u>

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	300.934.022	790.000.324
Chi phí nhân công	5.770.209.449	6.890.471.410
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	481.082.425
Chi phí dự phòng	4.379.482.841	4.291.934.738
Thuế, phí, lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.461.946.236	2.020.657.791
Chi phí khác bằng tiền	1.389.601.497	509.468.642
	13.302.174.045	14.986.615.330

30 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	271.772.514
	-	271.772.514

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản bị phạt	10.232.996	5.000.000
Chi phí khác	-	32.407.407
	10.232.996	37.407.407

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	139.595.618.408	143.583.299.044
Các khoản điều chỉnh tăng	647.192.187	555.944.338
- Chi phí không hợp lệ	647.192.187	555.944.338
Thu nhập chịu thuế TNDN	140.242.810.595	144.139.243.382
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	28.048.562.119	28.827.848.677
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	6.328.647.145	8.079.558.861
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(35.200.000.000)	(28.500.000.000)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(822.790.736)	8.407.407.538

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	111.547.056.289	114.755.450.367
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	111.547.056.289	114.755.450.367
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	54.898.000	54.898.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.032	2.090

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.552.250.394	4.735.161.830
Chi phí nhân công	10.689.994.661	12.724.526.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.299.344.848	38.176.205.118
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.519.435.757	39.400.573.552
Chi phí khác bằng tiền	1.393.061.052	4.809.891.880
	92.454.086.712	99.846.358.682

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Đầu tư ngắn hạn	199.980.000.000	-	-	199.980.000.000
	<u>199.980.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>199.980.000.000</u>
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư ngắn hạn	228.690.000.000	-	-	228.690.000.000
	<u>228.690.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>228.690.000.000</u>

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.609.605.118	-	-	28.609.605.118
Phải thu khách hàng, phải thu khác	64.738.780.020	-	-	64.738.780.020
Các khoản cho vay	1.018.430.660.274	-	-	1.018.430.660.274
	<u>1.111.779.045.412</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.111.779.045.412</u>
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	704.970.464.110	-	-	704.970.464.110
Phải thu khách hàng, phải thu khác	672.770.900.809	618.257.500.000	-	1.291.028.400.809
	<u>1.377.741.364.919</u>	<u>618.257.500.000</u>	<u>-</u>	<u>1.995.998.864.919</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	156.555.386.988	45.219.949.840	-	201.775.336.828
Chi phí phải trả	19.549.994.646	15.889.801.125		35.439.795.771
	<u>176.105.381.634</u>	<u>61.109.750.965</u>	<u>-</u>	<u>237.215.132.599</u>
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	42.852.816.043	49.713.218.856	-	92.566.034.899
Chi phí phải trả	19.614.530.576	16.145.242.089		35.759.772.665
	<u>62.467.346.619</u>	<u>65.858.460.945</u>	<u>-</u>	<u>128.325.807.564</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Cô Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Bên liên quan (tiếp)	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty có cùng cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Logistics – ICD Biên Hòa	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Lương thực Đồng Nai	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa dịch vụ	-	4.743.010.860
Tổng Công ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	-	2.412.784.092
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	1.447.678.095
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	882.548.673
Chia cổ tức	51.000.000.000	38.250.000.000
Tổng Công ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	51.000.000.000	38.250.000.000
Mua hàng hóa dịch vụ	645.240.001.700	15.868.515.077
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	143.500.000	1.657.242.297
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	38.300.000	145.378.800
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	1.007.650.000	2.406.026.081
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	14.448.369.700	11.272.319.875
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	3.680.000	220.881.358
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	-	166.666.666
Công ty Cổ Phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An	629.598.502.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Bà Nguyễn Thị Hạnh	Chủ tịch HĐQT	93.000.000	148.419.355
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	81.000.000	136.419.355
Ông Trần Tuấn Nhật	Thành viên HĐQT	81.000.000	136.419.355
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc/TV HĐQT	629.450.000	429.419.355
Ông Ngô Xuân Quảng	Phó Tổng Giám đốc/TV HĐQT	451.700.000	429.419.355
Ông Nguyễn Duy Hòa	Kế toán trưởng	258.400.000	205.402.151
Bà Trịnh Thị Hoa	Trưởng ban BKS	81.000.000	24.480.000
Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng ban BKS (*)	-	64.627.527
Bà Nguyễn Tú Loan	Thành viên BKS	51.000.000	60.806.451
Ông Trần Việt Long	Thành viên BKS	51.000.000	60.806.451

(*) Miễn nhiệm ngày 18/04/2025

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

37 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục I kèm theo (các chỉ tiêu chỉ thay đổi mã số, tên gọi thì không trình bày chi tiết tại Phụ lục này).


Lương Anh Tú
Người lập


Nguyễn Duy Hòa
Kế toán trưởng


Trần Tấn Nhật
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 14 tháng 08 năm 2026



37 PHỤ LỤC I: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a) Bảng Cân đối kế toán			a) Báo cáo Tình hình Tài chính			
TÀI SẢN			TÀI SẢN			
110	1. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		
112	2. Các khoản tương đương tiền	679.100.000.000	112	2. Các khoản tương đương tiền	680.582.499.455	Trình bày lại
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	617.449.004.917	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	615.966.505.462	Trình bày lại, đổi mã số
Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	248.565.696.062	01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	218.065.696.062	Trình bày lại
11	4. Giá vốn hàng bán	90.707.916.595	11	4. Giá vốn hàng bán	75.528.590.287	Trình bày lại
			21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	15.320.673.692	Trình bày lại, mã mới

