

Số: 401 /SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình
- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 0251 3834 700 Fax: 0251 3835 164
- E-mail: marketing@szb.com.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Bá Chuyên - Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố:
 - ☒ Định kỳ
 - ☐ Bất thường
 - ☐ 24h
 - ☐ Theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2026 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cai-tai-chinh.html>.

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

*** Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;
- Văn bản giải trình bổ sung tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Bá Chuyên

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: ~~HN 3~~./SZB-TKCT

Đồng Nai, ngày ~~14~~ tháng 08 năm 2026

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 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 Long Bình thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình

- Mã chứng khoán: SZB
- Địa chỉ: Số 1, đường 3A, KCN Biên Hòa 2, Phường Long Hưng, tp Đồng Nai.
- Điện thoại liên hệ: 02513 834 700 Fax: 02513 835 164
- Email: marketing@szb.com.vn Website: www.szb.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026
 - ☒ 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 (đối với BCTC được kiểm toán):
 - ☐ 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 (đối với BCTC được kiểm toán năm):
 - ☐ 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 có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2026 tại đường dẫn: <https://szb.com.vn/vn/bao-cao-tai-chinh.html>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không
- Ngày hoàn thành giao dịch: Không

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình;
- Văn bản giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TKCT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Bá Chuyên

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI LONG BÌNH

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

Số: 402 /SZB-TCKT
V/v Giải trình tình hình biến động lợi nhuận
sau thuế thu nhập doanh nghiệp

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2026

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 Long Bình
2. Mã chứng khoán niêm yết: SZB
3. Nội dung: Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình giải trình về việc biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 thay đổi hơn 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đvt: đồng

STT	Nội dung	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025	Tỷ lệ chênh lệch
1	Doanh thu và thu nhập khác	276.782.113.567	216.716.640.991	Tăng 27,72%
2	Tổng chi phí	157.712.021.941	125.135.435.224	Tăng 26,03%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	95.186.677.710	73.153.762.764	Tăng 30,12%

Doanh thu và thu nhập tăng 60.065.472.576 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 27,72% so với cùng kỳ; Giá vốn dịch vụ tăng 28.470.389.647 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 26,10%; Chi phí tài chính và chi phí khác tăng 1.918.003.560 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 129,65%; Chi phí bán hàng và quản lý tăng 2.188.193.510 đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 15,00%, dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng năm 2026 tăng 30,12% so với cùng kỳ năm 2025.

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TK.HĐQT (P/hợp công bố TT);
- Lưu: VT, TCKT.

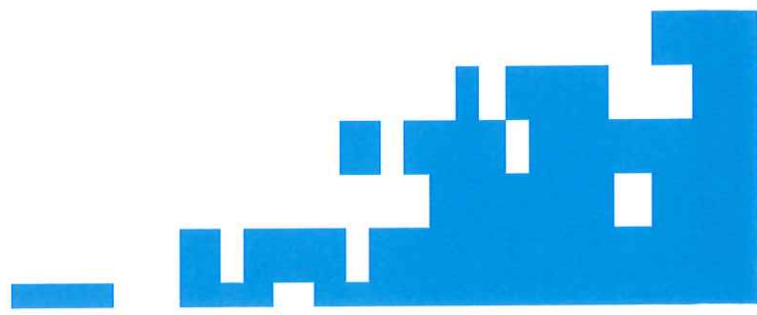


TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Bá Chuyên

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SONADEZI LONG BÌNH**

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



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026	8 - 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	10 - 41



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên
Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên

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

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Bá Chuyên
Tổng Giám đốc

TP. Đồng Nai, ngày 10 tháng 08 năm 2026

03
KIỂM
R
NH

Số: 14/2026/SX-RSMHCM

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, được lập ngày 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

(Xem trang tiếp theo)

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)****Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

Lục Thị Vân
Phó Tổng giám đốc

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

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		722.786.351.022	494.406.873.133
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	178.685.370.685	215.422.115.125
1. Tiền	111		25.685.370.685	30.422.115.125
2. Các khoản tương đương tiền	112		153.000.000.000	185.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		391.447.867.123	191.209.145.206
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	391.447.867.123	191.209.145.206
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		140.981.702.012	52.105.841.505
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	24.221.237.646	21.389.681.990
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	117.041.849.567	31.131.922.651
3. Phải thu ngắn hạn khác	135		355.258.197	220.880.262
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(636.643.398)	(636.643.398)
IV. Hàng tồn kho	140		311.882.667	6.277.953.245
1. Hàng tồn kho	141		311.882.667	6.277.953.245
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		11.359.528.535	29.391.818.052
1. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.12	366.011.366	18.398.300.883
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.12	10.993.517.169	10.993.517.169
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.336.090.903.553	1.359.596.469.637
I. Tài sản cố định	220		373.131.345.564	387.201.841.093
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	344.320.621.436	357.892.126.243
Nguyên giá	222		1.019.914.167.907	1.014.922.902.408
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(675.593.546.471)	(657.030.776.165)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	28.810.724.128	29.309.714.850
Nguyên giá	228		94.561.110.266	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.750.386.138)	(65.251.395.416)
II. Bất động sản đầu tư	240	5.7	178.745.884.410	181.200.800.707
1. Nguyên giá	241		245.261.068.472	240.913.385.636
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(66.515.184.062)	(59.712.584.929)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		55.943.770.186	54.583.199.973
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	55.943.770.186	54.583.199.973
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		128.346.383.480	128.346.383.480
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	128.346.383.480	128.346.383.480
V. Tài sản dài hạn khác	270		599.923.519.913	608.264.244.384
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.9	596.882.829.169	605.223.553.640
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		3.040.690.744	3.040.690.744
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		2.058.877.254.575	1.854.003.342.770

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.195.692.998.422	1.073.902.764.327
I. Nợ ngắn hạn	310		215.358.915.038	224.147.654.049
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	17.003.486.567	74.268.438.680
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	63.172.327.312	16.466.709.598
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	13.592.725.009	21.967.198.864
4. Phải trả người lao động	315	5.13	6.963.428.867	14.193.313.146
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.14	15.517.674.773	15.257.453.720
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.15	37.056.398.973	34.142.598.536
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.16	7.237.355.050	11.342.199.195
8. Vay ngắn hạn	321	5.18	31.592.419.106	19.673.493.924
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.17	23.223.099.381	16.836.248.386
II. Nợ dài hạn	330		980.334.083.384	849.755.110.278
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.15	801.569.815.331	733.306.664.911
2. Phải trả dài hạn khác	338	5.16	22.269.471.732	22.318.471.732
3. Vay dài hạn	339	5.18	156.494.796.321	94.129.973.635
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19	863.184.256.153	780.100.578.443
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		300.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		5.612.631.906	5.612.631.906
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		235.348.978.991	184.919.978.991
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		322.222.645.256	289.567.967.546
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		227.035.967.546	87.853.438.909
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		95.186.677.710	201.714.528.637
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.058.877.254.575	1.854.003.342.770

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên

Đặng Hải Bằng

Nguyễn Bá Chuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	5.20	262.590.774.338	207.236.326.549
2. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	10		262.590.774.338	207.236.326.549
3. Giá vốn cung cấp dịch vụ	11	5.21	137.540.918.825	109.070.529.178
4. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	20		125.049.855.513	98.165.797.371
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.22	13.165.881.499	8.766.753.475
6. Chi phí tài chính	23		3.397.336.814	1.473.187.773
Trong đó, chi phí lãi vay	24		3.397.336.814	1.473.187.773
7. Chi phí bán hàng	25		3.732.836.251	898.790.430
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	13.040.930.051	13.686.782.362
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		118.044.633.896	90.873.790.281
10. Thu nhập khác	31		1.025.457.730	713.560.967
11. Chi phí khác	32		-	6.145.481
12. Lợi nhuận khác	40		1.025.457.730	707.415.486
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		119.070.091.626	91.581.205.767
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	23.883.413.916	18.427.443.003
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		95.186.677.710	73.153.762.764
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.19.4	2.961	2.292
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.19.4	2.961	2.292

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Đinh Nguyễn Hoàng Thiên

Đặng Hải Bằng

Nguyễn Bá Chuyên

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		119.070.091.626	91.581.205.767
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	5.24	25.864.360.161	22.786.468.090
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	5.22	(13.098.657.534)	(8.705.450.686)
Chi phí đi vay	06		3.397.336.814	1.473.187.773
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		135.233.131.067	107.135.410.944
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(70.843.570.990)	(24.682.076.022)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.966.070.578	202.303.827
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		81.712.788.758	62.767.645.769
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		8.340.724.471	5.229.566.635
Chi phí đi vay đã trả	14		(3.355.756.385)	(1.493.053.704)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.12	(31.949.672.032)	(6.096.810.220)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	10.530.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.716.149.005)	(5.679.915.856)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		119.387.566.462	137.393.601.373
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(43.267.994.387)	(71.655.937.501)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(390.000.000.000)	(232.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		195.000.000.000	78.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.859.935.617	5.580.720.550
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(230.408.058.770)	(220.075.216.951)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	5.26	89.665.775.800	19.499.836.283
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.27	(15.382.027.932)	(5.899.419.190)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		74.283.747.868	13.600.417.093
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		(36.736.744.440)	(69.081.198.485)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		215.422.115.125	254.975.301.936
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	5.1	178.685.370.685	185.894.103.451

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đinh Nguyễn Hoàng Thiên

Đặng Hải Bằng

Nguyễn Bá Chuyên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

- Quyết định số 4391/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2008 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi thuộc Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa (nay là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp);
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3601867699 ngày 01 tháng 07 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính thành phố Đồng Nai) cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 18 tháng 05 năm 2026 để cập nhật ngành nghề kinh doanh và địa chỉ Công ty.

Ngày 04 tháng 12 năm 2019, Công ty chính thức được chấp thuận đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 41/UBCK-GPNY của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước với mã chứng khoán là SZB.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 300.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Nhà đầu tư	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	46,22	138.670.000.000	46,22
Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Đồng Nai	9.000.000.000	3,00	9.000.000.000	3,00
Các cổ đông khác	152.330.000.000	50,78	152.330.000.000	50,78
Cộng	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ khí);

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

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ khí);
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại, không chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm);
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp nhận và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Cho thuê xe có động cơ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).
- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (không hoạt động và chứa hàng tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về môi trường và Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT, ngày 30/6/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại);
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng nhà để ở, nhà không để ở;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Dịch vụ vệ sinh khác: Hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình và cảnh quan;

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

- Dịch vụ cảnh quan;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng; chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định);
- Vệ sinh chung nhà cửa.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 98 (01/01/2026 là: 95).

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

2.1. Kỳ kế toán năm

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

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo TT99 và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**3.4. Hình thức kế toán áp dụng**

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

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

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	64.317.387	34.842.481
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	25.621.053.298	30.387.272.644
Các khoản tương đương tiền (**)	153.000.000.000	185.000.000.000
Cộng	178.685.370.685	215.422.115.125

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa	22.847.092.877	15.576.062.357
Các ngân hàng khác	2.773.960.421	14.811.210.287
Cộng	25.621.053.298	30.387.272.644

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng	53.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 03 tháng	100.000.000.000
Cộng	153.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	382.500.000.000	187.500.000.000
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	8.947.867.123	3.709.145.206
Cộng	391.447.867.123	191.209.145.206

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 06 tháng	345.500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng	37.000.000.000
Cộng	382.500.000.000

Trong đó, giá trị khoản tiền gửi là 20.000.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.18.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 30/06/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	40.000.000.000	(**)	-	40.000.000.000	(**)	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình (*)	88.346.383.480	(**)	-	88.346.383.480	(**)	-
Cộng	128.346.383.480		-	128.346.383.480		-

(*) Là khoản góp vốn hợp tác kinh doanh ICD Tân Cảng Long Bình theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 485/HD-ICDLB-SZB ngày 21 tháng 9 năm 2013, Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL1 ngày 08 tháng 05 năm 2014 và Phụ lục số 485/HD-ICDLB-SZB/PL2 ngày 15 tháng 06 năm 2015, theo đó, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng kho tại khu đất ICD Tân Cảng Long Bình và thực hiện các hoạt động kinh doanh dịch vụ kho và các giá trị gia tăng liên quan đến dịch vụ kho với thời gian thực hiện dự án là 45 năm kể từ ngày 21 tháng 09 năm 2013. Tổng mức đầu tư của dự án là 323.409.000.000 VND, trong đó vốn tự có của dự án là 186.673.000.000 VND, Công ty đã góp đủ 49% vốn tự có của dự án. Đến ngày 30/06/2026, vốn đầu tư của dự án được thu hồi là 3.123.616.520 VND, tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Công ty.

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

(Xem trang tiếp theo)



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

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.2	238.701.197	-	256.327.575	-
Phải thu từ khách hàng chiếm trên 10% tổng số bao gồm:				
Công ty Cổ phần Quốc tế Pancera	6.192.157.555	-	6.199.631.980	-
Các khoản còn lại	17.790.378.894	(636.643.398)	14.933.722.435	(636.643.398)
Cộng	24.221.237.646	(636.643.398)	21.389.681.990	(636.643.398)

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán là bên liên quan - Xem thêm Mục 6.2	210.663.682	-
Trả trước cho người bán chiếm trên 10% tổng số, bao gồm:		
Trung tâm Phát triển quỹ đất Chi nhánh Vĩnh Cửu - Tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thạnh Phú	111.493.832.194	30.219.243.194
Các khoản còn lại	5.337.353.691	912.679.457
Cộng	117.041.849.567	31.131.922.651

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2026	661.546.215.033	34.135.808.605	312.589.748.066	6.651.130.704	1.014.922.902.408
Mua trong kỳ	-	99.119.000	-	33.850.000	132.969.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.409.989.132	-	3.448.307.367	-	4.858.296.499
Tại ngày 30/06/2026	662.956.204.165	34.234.927.605	316.038.055.433	6.684.980.704	1.019.914.167.907
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2026	431.410.702.228	12.624.262.665	206.870.300.194	6.125.511.078	657.030.776.165
Khấu hao trong kỳ	11.388.206.463	1.889.269.851	5.211.254.283	74.039.709	18.562.770.306
Tại ngày 30/06/2026	442.798.908.691	14.513.532.516	212.081.554.477	6.199.550.787	675.593.546.471
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2026	230.135.512.805	21.511.545.940	105.719.447.872	525.619.626	357.892.126.243
Tại ngày 30/06/2026	220.157.295.474	19.721.395.089	103.956.500.956	485.429.917	344.320.621.436

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 391.318.984.844 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Nhà xưởng, vật kiến trúc:			
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	393.674.551.398	297.785.857.498	95.888.693.900
Khu công nghiệp Gò Dầu	89.178.721.462	60.724.720.872	28.454.000.590
Khu công nghiệp Xuân Lộc	103.954.185.563	58.185.334.844	45.768.850.719
Khu công nghiệp Thạnh Phú	76.148.745.742	26.102.995.477	50.045.750.265
Máy móc, thiết bị:			
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	21.238.820.751	8.942.798.741	12.296.022.010
Khu công nghiệp Gò Dầu	6.967.700.661	3.167.543.252	3.800.157.409
Khu công nghiệp Xuân Lộc	2.894.510.679	1.423.692.768	1.470.817.911
Khu công nghiệp Thạnh Phú	3.133.895.514	979.497.755	2.154.397.759
Phương tiện, vận tải:			
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	174.703.214.122	129.342.905.562	45.360.308.560
Khu công nghiệp Gò Dầu	73.268.111.163	50.069.937.212	23.198.173.951
Khu công nghiệp Xuân Lộc	19.355.595.343	6.856.137.648	12.499.457.695
Khu công nghiệp Thạnh Phú	24.195.415.237	11.472.881.863	12.722.533.374
Phương tiện vận chuyển	24.515.719.568	14.339.692.192	10.176.027.376
Thiết bị, dụng cụ quản lý:			
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	5.250.115.668	4.764.685.751	485.429.917
Khu công nghiệp Gò Dầu	1.434.865.036	1.434.865.036	-
Tại ngày 30/06/2026	<u>1.019.914.167.907</u>	<u>675.593.546.471</u>	<u>344.320.621.436</u>

(Xem trang tiếp theo)

236
CỘNG
HỢP
TOÁN
SỐ
M VI
PHỐ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Tại ngày 30/06/2026	94.378.489.156	182.621.110	94.561.110.266
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	65.068.774.306	182.621.110	65.251.395.416
Khấu hao trong kỳ	498.990.722	-	498.990.722
Tại ngày 30/06/2026	65.567.765.028	182.621.110	65.750.386.138
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	29.309.714.850	-	29.309.714.850
Tại ngày 30/06/2026	28.810.724.128	-	28.810.724.128

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 34.434.543.199 VND.

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

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Quyền sử dụng đất:			
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	20.191.526.616	17.382.299.864	2.809.226.752
Khu công nghiệp Gò Dầu	28.083.498.468	27.995.312.265	88.186.203
Khu công nghiệp Xuân Lộc	46.103.464.072	20.190.152.899	25.913.311.173
Phần mềm vi tính:	182.621.110	182.621.110	-
Tại ngày 30/06/2026	94.561.110.266	65.750.386.138	28.810.724.128

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư cho thuê**

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng Khu công nghiệp Biên Hòa 2	78.954.116.735	-	78.954.116.735
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	102.339.116.299	4.171.756.910	98.167.359.389
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	63.967.835.438	175.925.926	63.791.909.512
Cộng	245.261.068.472	4.347.682.836	240.913.385.636
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng Khu công nghiệp Biên Hòa 2	48.125.762.958	2.033.075.124	46.092.687.834
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	12.485.245.948	2.977.049.968	9.508.195.980
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	5.904.175.156	1.792.474.041	4.111.701.115
Cộng	66.515.184.062	6.802.599.133	59.712.584.929
Giá trị còn lại:			
Nhà xưởng và nhà văn phòng Khu công nghiệp Biên Hòa 2	30.828.353.777		32.861.428.901
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Thanh Phú	89.853.870.351		88.659.163.409
Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Châu Đức	58.063.660.282		59.680.208.397
Cộng	178.745.884.410		181.200.800.707

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 178.745.884.410 VND đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay dài hạn - Xem thêm Mục 5.18.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 6.838.499.499 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công trình Khu công nghiệp Thanh Phú	42.825.693.125	41.680.048.488
Công trình Khu công nghiệp Gò Dầu	12.431.313.534	12.270.809.234
Công trình Khu công nghiệp Châu Đức	473.305.519	275.488.304
Công trình Khu công nghiệp Xuân Lộc	197.917.492	341.313.431
Công trình Khu công nghiệp Biên Hòa 2	15.540.516	15.540.516
Cộng	55.943.770.186	54.583.199.973

5.9. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng dự án Khu công nghiệp Thanh Phú	347.818.777.659	348.618.881.826
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Tân Đức	171.487.610.785	173.407.471.881
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Gò Dầu	20.327.651.316	20.857.314.386
Tiền thuê đất nộp một lần Khu công nghiệp Biên Hòa 2	13.412.820.941	13.756.294.853
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Châu Đức (*)	10.641.477.001	10.806.052.891
Chi phí Khu công nghiệp Xuân Lộc nhận bàn giao khi cổ phần hóa	3.340.190.759	3.395.860.605
Công cụ, dụng cụ	447.657.418	360.089.364
Các khoản khác	29.406.643.290	34.021.587.834
Cộng	596.882.829.169	605.223.553.640

(*) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 844813 và CV 844814 tại Khu công nghiệp Châu Đức đã được dùng để thế chấp, đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa - Xem thêm Mục 5.18.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

5.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
				VND
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.2	907.688.252	907.688.252	24.113.110.904	24.113.110.904
Phải trả cho người bán chiếm trên 10% tổng số bao gồm:				
Công ty TNHH MTV Đức Tín Nghĩa	3.834.699.687	3.834.699.687	3.150.423.066	3.150.423.066
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	2.729.644.801	2.729.644.801	7.973.649.601	7.973.649.601
Các khoản còn lại	9.531.453.827	9.531.453.827	39.031.255.109	39.031.255.109
Cộng	17.003.486.567	17.003.486.567	74.268.438.680	74.268.438.680

5.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
				VND
Người mua trả tiền trước chiếm trên 10% tổng số bao gồm:				
Công ty TNHH Nhựa và Hóa chất TPC Vina	12.664.214.715	-	-	-
Công ty Chang Shin Việt Nam TNHH	7.276.272.825	-	-	-
Các khoản còn lại	43.231.839.772	16.466.709.598	16.466.709.598	16.466.709.598
Cộng	63.172.327.312	16.466.709.598	16.466.709.598	16.466.709.598



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND		Số phát sinh VND		Số đã khấu trừ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Trong kỳ VND		Đã nộp		Đã khấu trừ		Phải thu VND	
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ								
	Tại ngày 30/06/2026 VND						Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp		Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp	
Thuế giá trị gia tăng	-	-	31.609.547.245	(7.310.125.380)	(24.299.421.865)	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.466.637.748	23.883.413.916	(31.949.672.032)	-	-	21.532.895.864	
Thuế thu nhập cá nhân	-	126.087.261	1.425.224.393	(1.733.440.132)	-	-	434.303.000	
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.993.517.169	-	5.624.291.489	(5.624.291.489)	-	10.993.517.169	-	-
Cộng	10.993.517.169	13.592.725.009	62.542.477.043	(46.617.529.033)	(24.299.421.865)	10.993.517.169	21.967.198.864	

5.13. Phải trả người lao động

Là tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 30/06/2026.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trích trước tiền thuê đất khu công nghiệp Gò Dầu	15.203.453.720	15.203.453.720
Chi phí phải trả khác	314.221.053	54.000.000
Cộng	15.517.674.773	15.257.453.720

5.15. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, và phí sử dụng mặt bằng:		
Khu công nghiệp Biên Hòa 2	14.413.545.872	14.413.545.872
Khu công nghiệp Thạnh Phú	13.477.730.409	10.563.929.972
Khu công nghiệp Gò Dầu	8.382.142.722	8.382.142.722
Khu công nghiệp Xuân Lộc	782.979.970	782.979.970
Cộng	37.056.398.973	34.142.598.536

Dài hạn:

Doanh thu nhận trước cho thuê đất và
phí sử dụng mặt bằng:

Khu công nghiệp Biên Hòa 2	220.947.041.940	228.153.814.880
Khu công nghiệp Thạnh Phú	382.055.168.984	302.002.684.280
Khu công nghiệp Gò Dầu	175.926.901.162	180.117.972.522
Khu công nghiệp Xuân Lộc	22.640.703.245	23.032.193.229
Cộng	801.569.815.331	733.306.664.911

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.16. Phải trả khác**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	6.440.000.000	4.300.000.000
Nhận ký quỹ nhà cung cấp	262.676.280	491.602.948
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	253.000.000	85.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	281.678.770	6.465.596.247
Cộng	7.237.355.050	11.342.199.195
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược là các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.2	95.000.000	95.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	20.949.518.182	20.949.518.182
Nhận ký quỹ cho thuê văn phòng	724.953.550	773.953.550
Nhận ký quỹ cho thuê đất	500.000.000	500.000.000
Cộng	22.269.471.732	22.318.471.732

5.17. Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	16.836.248.386	16.181.141.033
Trích lập trong kỳ	12.103.000.000	10.230.000.000
Tăng khác	-	10.530.000
Sử dụng trong kỳ	(5.716.149.005)	(5.679.915.856)
Số dư cuối kỳ	23.223.099.381	20.741.755.177

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

5.18. Vay

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Quý Đầu tư Phát triển thành phố Đồng Nai (a)	7.308.000.000	7.308.000.000	3.567.000.000	2.031.000.000	5.772.000.000	5.772.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	5.823.186.890	5.823.186.890	2.677.275.398	2.476.535.360	5.622.446.852	5.622.446.852
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	6.393.600.000	6.393.600.000	4.204.800.000	2.995.200.000	5.184.000.000	5.184.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (d)	11.712.309.716	11.712.309.716	16.851.877.716	5.617.292.572	477.724.572	477.724.572
Quý Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai (e)	355.322.500	355.322.500	-	2.262.000.000	2.617.322.500	2.617.322.500
Cộng	31.592.419.106	31.592.419.106	27.300.953.114	15.382.027.932	19.673.493.924	19.673.493.924

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

5.18. Vay (tiếp theo)

Các khoản vay dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2026		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Đồng Nai (a)	47.850.000.000	47.850.000.000	7.384.000.000	3.567.000.000	44.033.000.000	44.033.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (b)	27.977.861.291	27.977.861.291	1.739.747.000	2.677.275.398	28.915.389.689	28.915.389.689
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Biên Hòa (c)	19.354.441.318	19.354.441.318	5.244.004.800	4.204.800.000	18.315.236.518	18.315.236.518
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa (d)	61.312.493.712	61.312.493.712	75.298.024.000	16.851.877.716	2.866.347.428	2.866.347.428
Cộng	156.494.796.321	156.494.796.321	89.665.775.800	27.300.953.114	94.129.973.635	94.129.973.635

(Xem trang tiếp theo)



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

Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

(a) Vay Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Đồng Nai:

- | | | |
|-------|----------------------------|--|
| (i) | Hạn mức vay: | 10.000.000.000 VND. |
| | Số dư tại ngày 30/06/2026: | 918.000.000 VND. |
| | Thời hạn vay: | 90 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2019. |
| | Mục đích vay: | Đầu tư mở rộng nhà xưởng cho thuê đường 19A - giai đoạn 2. |
| | Tài sản đảm bảo: | Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và giai đoạn 2 - Xem thêm Mục 5.7. |
| (ii) | Hạn mức vay: | 25.000.000.000 VND. |
| | Số dư tại ngày 30/06/2026: | 16.240.000.000 VND. |
| | Thời hạn vay: | 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 08 năm 2022. |
| | Mục đích vay: | Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Thạnh Phú. |
| | Tài sản đảm bảo: | Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 5.7. |
| (iii) | Hạn mức vay: | 19.000.000.000 VND. |
| | Số dư tại ngày 30/06/2026: | 19.000.000.000 VND. |
| | Thời hạn vay: | 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025. |
| | Mục đích vay: | Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 12A - khu công nghiệp Thạnh Phú. |
| | Tài sản đảm bảo: | - Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;
- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;
- Nhà xưởng số 12A Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 5.7. |
| (iv) | Hạn mức vay: | 19.000.000.000 VND. |
| | Số dư tại ngày 30/06/2026: | 19.000.000.000 VND. |
| | Thời hạn vay: | 120 tháng bắt đầu từ thời điểm vay là tháng 10 năm 2025. |
| | Mục đích vay: | Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 4 - Khu công nghiệp Thạnh Phú. |
| | Tài sản đảm bảo: | - Nhà xưởng Phillips, nhà xưởng đường 19A - giai đoạn 1 và nhà xưởng Đường 19A - giai đoạn 2;
- Nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Thạnh Phú;
- Nhà xưởng số 4 Khu công nghiệp Thạnh Phú - Xem thêm Mục 5.7. |

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

(b) Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

- Hạn mức vay:

Số dư tại ngày 30/06/2026:

Thời hạn vay:

Mục đích vay:

Tài sản đảm bảo:

24.815.000.000 VND.

12.048.143.937 VND.

84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 1 - Khu công nghiệp Châu Đức.

Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 5.7 và 5.9.
- Hạn mức vay:

Số dư tại ngày 30/06/2026:

Thời hạn vay:

Mục đích vay:

Tài sản đảm bảo:

24.000.000.000 VND.

21.752.904.244 VND.

84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê số 2 - Khu công nghiệp Châu Đức.

- Quyền sử dụng đất và nhà xưởng số 1 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 5.7 và 5.9;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 844813 Số vào sổ cấp GCN 11479 và CV 844814 Số vào sổ cấp GCN 11480 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 21/08/2020;

- Nhà xưởng số 2 Khu công nghiệp Châu Đức - Xem thêm Mục 5.7.

(c) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa:

- Hạn mức vay:

Số dư tại ngày 30/06/2026:

Thời hạn vay:

Mục đích vay:

Tài sản đảm bảo:

33.987.500.000 VND.

25.748.041.318 VND.

60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Thanh Phú và Khu công nghiệp Gò Dầu giai đoạn 2.

Nhà xưởng cho thuê Đường 3A tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2 và nhà xưởng cho thuê số 2 tại Khu công nghiệp Thanh Phú - Xem thêm Mục 5.7.

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

(d) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa:

Hạn mức vay:	400.000.000.000 VND.
Số dư tại ngày 30/06/2026:	73.024.803.428 VND.
Thời hạn vay:	84 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Mục đích vay:	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Thạnh Phú.
Tài sản đảm bảo:	- Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuê đất số 26/HĐTĐ ngày 04/09/2024, 01/HĐTĐ ngày 17/01/2017 và 05/HĐTĐ ngày 04/04/2023 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Công ty; - Quyền tài sản hợp đồng thuê đất số 03/HĐHT/TP, 04/HĐTĐ/GD, 22/HĐTĐ/BH2, 05/HĐTĐ/GD; - Hợp đồng cầm cố tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn số 682/2025/38514 - Xem thêm Mục 5.2.

(e) Vay Quỹ Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đồng Nai:

Hạn mức vay:	20.338.000.000 VND.
Số dư tại ngày 30/06/2026:	355.322.500 VND.
Thời hạn vay:	60 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.
Mục đích vay:	Đầu tư nhà máy xử lý nước thải tại Khu công nghiệp Xuân Lộc.
Tài sản đảm bảo:	Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Không có vi phạm điều khoản vay tại ngày báo cáo.

(Xem trang tiếp theo)



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

5.19. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	125.925.319.757	247.078.098.143	678.616.049.806
Lãi trong 06 tháng đầu năm trước	-	-	-	73.153.762.764	73.153.762.764
Trích quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	58.994.659.234	(58.994.659.234)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(10.230.000.000)	(10.230.000.000)
Tại ngày 30/06/2025	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	251.007.201.673	741.539.812.570
Lãi trong 06 tháng cuối năm trước	-	-	-	128.560.765.873	128.560.765.873
Chia cổ tức	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Tại ngày 01/01/2026	300.000.000.000	5.612.631.906	184.919.978.991	289.567.967.546	780.100.578.443
Lãi trong 06 tháng đầu năm nay	-	-	-	95.186.677.710	95.186.677.710
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	50.429.000.000	(50.429.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(12.103.000.000)	(12.103.000.000)
Tại ngày 30/06/2026	300.000.000.000	5.612.631.906	235.348.978.991	322.222.645.256	863.184.256.153

(*) Việc trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng phúc lợi được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 07 tháng 04 năm 2026.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	138.670.000.000	138.670.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Đồng Nai	9.000.000.000	9.000.000.000
Cổ đông khác	152.330.000.000	152.330.000.000
Cộng	300.000.000.000	300.000.000.000

5.19.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.000.000	30.000.000

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

5.19.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	95.186.677.710	73.153.762.764
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(6.368.188.769)	(4.389.272.288)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	88.818.488.941	68.764.490.476
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.961	2.292

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi kỳ này theo tỷ lệ 6,69% lợi nhuận sau thuế tương đương tỷ lệ trích theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 07 tháng 04 năm 2026.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.20. Doanh thu cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	174.906.216.169	142.243.044.519
Doanh thu kinh doanh nước sạch	41.297.202.200	38.566.285.100
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	30.147.142.335	26.426.996.930
Doanh thu khu dân cư Trảng Bom	16.240.213.634	-
Cộng	262.590.774.338	207.236.326.549
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6.2	4.902.833.256	4.947.729.162

5.21. Giá vốn cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn cho thuê đất, kinh doanh hạ tầng	75.870.997.058	61.877.728.082
Giá vốn kinh doanh nước sạch	41.426.285.917	37.723.657.788
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và nhà máy xử lý nước thải	13.203.677.674	9.469.143.308
Giá vốn khu dân cư Trảng Bom	7.039.958.176	-
Cộng	137.540.918.825	109.070.529.178

5.22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	13.098.657.534	8.705.450.686
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	67.223.965	61.302.789
Cộng	13.165.881.499	8.766.753.475

5.23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.616.693.586	2.341.469.385
Chi phí đồ dùng văn phòng	277.856.524	398.515.053
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.646.770.587	1.644.049.071
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.460.671.413	8.353.129.192
Chi phí bằng tiền khác	1.038.937.941	949.619.661
Cộng	13.040.930.051	13.686.782.362

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**5.24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	18.561.086.403	9.016.269.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.864.360.161	22.786.468.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.516.413.520	90.512.742.872
Chi phí khác bằng tiền	1.316.794.465	1.348.134.714
Cộng	148.258.654.549	123.663.614.810

5.25. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	119.070.091.626	91.581.205.767
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	346.977.954	556.009.247
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh	119.417.069.580	92.137.215.014
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.883.413.916	18.427.443.003

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế TNDN.

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

5.26. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	89.665.775.800	19.499.836.283

5.27. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(15.382.027.932)	(5.899.419.190)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

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

6.1. Báo cáo bộ phận

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

- Lĩnh vực cho thuê: cho thuê đất, văn phòng, nhà xưởng và hạ tầng khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh nước sạch;
- Các lĩnh vực khác.

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

	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		ĐVT: Triệu đồng Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu từ khách hàng bên ngoài	205.054	168.670	41.297	38.566	16.240	-	262.591	207.236
Kết quả hoạt động kinh doanh								
Kết quả của bộ phận	115.979	97.323	(129)	843	9.200	-	125.050	98.166
Chi phí không phân bổ							(16.774)	(14.586)
Lợi nhuận khác không phân bổ							1.025	707
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính							109.301	84.287
Thu nhập tài chính							13.166	8.767
Chi phí tài chính							(3.397)	(1.473)
Lợi nhuận trước thuế							119.070	91.581
Thuế thu nhập doanh nghiệp							(23.883)	(18.427)
Lợi nhuận sau thuế							95.187	73.154



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

Các thông tin khác:

	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		ĐVT: Triệu đồng	
	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tổng cộng Tại ngày 30/06/2026	Tổng cộng Tại ngày 01/01/2026
Tài sản không phân bổ							2.058.877	1.854.003
Nợ phải trả không phân bổ							1.195.693	1.073.903
	Lĩnh vực cho thuê		Kinh doanh nước sạch		Các lĩnh vực khác		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản							(43.268)	(71.656)
Chi phí khấu hao							25.864	22.786

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.2. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty trong nội bộ tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty trong nội bộ tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty trong nội bộ tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty trong nội bộ tập đoàn
9. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty trong nội bộ tập đoàn
12. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
13. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	Công ty trong nội bộ tập đoàn
14. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
15. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty trong nội bộ tập đoàn
16. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	181.050.030	206.711.400
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	39.569.775	45.993.675
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	14.124.600	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	3.956.792	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	3.622.500
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	238.701.197	256.327.575
Trả trước cho người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 5.4:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	210.663.682	-
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	733.146.653	701.917.480
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	99.922.450	99.922.450
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	74.619.149	667.248.624
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	14.053.755.910
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	8.581.194.440
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	-	9.072.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.10	907.688.252	24.113.110.904

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI LONG BÌNH

Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

	Tại ngày 30/06/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm Mục 5.16:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	95.000.000	95.000.000
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	3.307.265.493	3.304.304.832
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	1.061.307.200	1.195.394.600
Trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản trị Sonadezi	278.955.500	227.113.500
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	222.407.704	220.916.230
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	20.228.500	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	12.668.859	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.20	4.902.833.256	4.947.729.162
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	28.199.096.100	26.451.297.750
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	4.150.313.725	3.963.842.127
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	1.030.294.123	640.755.687
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	470.012.060	8.495.600
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	30.960.000	44.000.000
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	6.000.000	-
Cộng	33.886.676.008	31.108.391.164

(Xem trang tiếp theo)

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

Thù lao của Hội đồng quản trị ("HĐQT") được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Lương Minh Hiền	Chủ tịch HĐQT	275.185.185	130.740.741
Ông Nguyễn Ngọc Đại	Thành viên HĐQT	220.148.148	104.592.593
Ông Phạm Văn Tĩnh	Thành viên HĐQT	220.148.148	104.592.593
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	220.148.148	90.444.444
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 28/03/2024)	220.148.148	90.444.444
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	-	14.148.148
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/03/2024)	-	14.148.148
Cộng		<u>1.155.777.777</u>	<u>549.111.111</u>

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Ông Nguyễn Bá Chuyên	Tổng Giám đốc	442.252.641	410.248.532
Bà Lê Thị Kim Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	348.661.391	308.682.132
Ông Đặng Hải Bằng	Kế toán trưởng	373.667.974	346.645.868
Cộng		<u>1.164.582.006</u>	<u>1.065.576.532</u>

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Bà Lưu Thị Thuý Vân	Trưởng ban	347.166.281	307.846.349
Ông Nguyễn Công Hiếu	Thành viên	110.074.074	52.296.296
Bà Nguyễn Khả Phương Thu	Thành viên	110.074.074	52.296.296
Cộng		<u>567.314.429</u>	<u>412.438.941</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)**6.3. Số liệu so sánh*****Phân loại lại***

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

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

Chi tiêu	Trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh tăng/(giảm) VND	Sau điều chỉnh VND
<i>Báo cáo tình hình tài chính:</i>			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	187.500.000.000	3.709.145.206	191.209.145.206
Phải thu ngắn hạn khác	3.930.025.468	(3.709.145.206)	220.880.262
Phải thu dài hạn khác	88.346.383.480	(88.346.383.480)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	40.000.000.000	88.346.383.480	128.346.383.480
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(8.766.753.475)	61.302.789	(8.705.450.686)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.642.023.339	(61.302.789)	5.580.720.550

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

Điều chỉnh hồi tố

Trong kỳ, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu" trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh kỳ trước do Công ty điều chỉnh số tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong báo cáo kỳ trước theo số liệu được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt như nêu trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-SZB ngày 07 tháng 04 năm 2026, chi tiết như sau:

Chi tiêu	Trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh tăng/(giảm) VND	Sau điều chỉnh VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.327	(35)	2.292

(Xem trang tiếp theo)

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

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

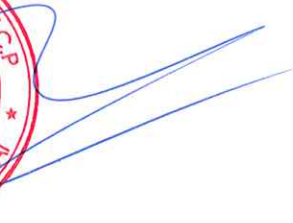
Sau ngày kết thúc kỳ kế toán, không có sự kiện trọng yếu cần điều chỉnh.

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Đinh Nguyễn Hoàng Thiên

Đặng Hải Bằng

Nguyễn Bá Chuyên