

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI GIANG ĐIỀN**

## **MỤC LỤC**

|                                                                                                                                  | <b>Trang</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1. <b>Mục lục</b>                                                                                                                | <b>1</b>       |
| 2. <b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>                                                                                          | <b>2 - 3</b>   |
| 3. <b>Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>                                                                      | <b>4 - 5</b>   |
| 4. <b>Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>                                                         | <b>6 - 9</b>   |
| 5. <b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ<br/>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b> | <b>10</b>      |
| 6. <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ<br/>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>           | <b>11 - 12</b> |
| 7. <b>Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ<br/>6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>    | <b>13 - 37</b> |
| 8. <b>Phụ lục</b>                                                                                                                | <b>38 - 39</b> |

\*\*\*\*\*

## **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 cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3603474037, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 22 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021 cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SZG.

### **Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại : (0251) 3833 388
- Fax : (0251) 3833 399

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 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).

### **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

| Họ và tên          | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm             |
|--------------------|------------|---------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Hạnh | Chủ tịch   | Ngày 18 tháng 12 năm 2023 |
| Ông Trần Hoài Nam  | Thành viên | Ngày 18 tháng 12 năm 2023 |
| Ông Trần Tấn Nhật  | Thành viên | Ngày 07 tháng 4 năm 2022  |
| Ông Ngô Xuân Quảng | Thành viên | Ngày 07 tháng 4 năm 2022  |
| Ông Hoàng Sỹ Quyết | Thành viên | Ngày 21 tháng 5 năm 2024  |

#### **Ban kiểm soát**

| Họ và tên                 | Chức vụ    | Ngày tái bổ nhiệm/bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|---------------------------|------------|---------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Huyền Trang | Trưởng ban | Miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025   |
| Bà Trịnh Thị Hoa          | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2025     |
| Bà Nguyễn Tú Loan         | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022 |
| Ông Trần Việt Long        | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 07 tháng 4 năm 2022     |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên          | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm             |
|--------------------|-------------------|---------------------------|
| Ông Hoàng Sỹ Quyết | Tổng Giám đốc     | Ngày 18 tháng 12 năm 2023 |
| Ông Ngô Xuân Quảng | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 07 tháng 4 năm 2022  |



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Sỹ Quyết - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2023).

## Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. 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 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 8 năm 2025





Số: 1.1339/25/TC-AC

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

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2025, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty 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, 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**

Trong kỳ, 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 với tổng giá trị góp vốn là 1.236.515.000.000 VND (xem thuyết minh số V.5b trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ). Tuy nhiên, Dự án hiện tại chưa được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, với các tài liệu hiện có, chúng tôi không đủ thông tin để xác định đây có phải là hợp đồng hợp tác kinh doanh hay không, từ đó chúng tôi không thể xác định được sự phù hợp của việc ghi nhận khoản mục phải thu dài hạn khác trên báo cáo tài chính giữa niên độ, cũng như không thể đánh giá khả năng thu hồi vốn, đồng thời xác định việc có ghi nhận lãi (tương ứng với tỷ suất sinh lời tối thiểu 08%/năm) hay không.

Ngoài ra, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng đáng tin cậy liệu bản chất giao dịch theo hợp đồng hợp tác kinh doanh này có tồn tại sự kiểm soát chung hay không.



### Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ các 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 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hồ Văn Tùng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>1.660.325.020.619</b> | <b>1.774.235.113.712</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>660.126.733.159</b>   | <b>648.255.427.367</b>   |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 22.526.733.159           | 25.255.427.367           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 637.600.000.000          | 623.000.000.000          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>219.325.919.999</b>   | <b>349.325.919.999</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        | V.2         | 219.325.919.999          | 219.325.919.999          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        | V.2         | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                        | 130.000.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>664.077.998.643</b>   | <b>660.168.203.435</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 57.056.211.748           | 47.200.752.650           |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 600.173.801.395          | 599.665.992.013          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5a        | 16.167.193.443           | 18.328.731.977           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.6         | (9.319.207.943)          | (5.027.273.205)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                        | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>116.118.605.236</b>   | <b>115.926.094.552</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.7         | 116.118.605.236          | 115.926.094.552          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>675.763.582</b>       | <b>559.468.359</b>       |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.8a        | 675.763.582              | 559.468.359              |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | -                        | -                        |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                        | -                        |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                        | -                        |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 |            |             |                          |                          |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>2.707.549.678.043</b> | <b>2.144.840.293.749</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>618.257.500.000</b>   | -                        |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                        | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                        | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                        | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.5b        | 618.257.500.000          | -                        |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>225.687.551.560</b>   | <b>231.386.869.472</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 219.131.878.602          | 224.737.766.494          |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 337.967.873.791          | 336.717.718.593          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (118.835.995.189)        | (111.979.952.099)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                    | 225        |             | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        | V.10        | 6.555.672.958            | 6.649.102.978            |
| - Nguyên giá                                    | 228        |             | 9.259.505.000            | 9.259.505.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 229        |             | (2.703.832.042)          | (2.610.402.022)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>1.181.008.544.119</b> | <b>1.227.657.470.274</b> |
| - Nguyên giá                                    | 231        |             | 2.000.366.019.237        | 2.021.098.555.062        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 232        |             | (819.357.475.118)        | (793.441.084.788)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>11.401.684.260</b>    | <b>11.353.640.167</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        | V.12        | 11.401.684.260           | 11.353.640.167           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | -                        | -                        |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>671.194.398.104</b>   | <b>674.442.313.836</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8b        | 671.194.398.104          | 674.442.313.836          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>4.367.874.698.662</b> | <b>3.919.075.407.461</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                            | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                     |            |             |                          |                          |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>3.433.417.070.768</b> | <b>3.011.430.271.234</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>262.790.184.769</b>   | <b>213.194.774.083</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.13        | 9.219.895.335            | 10.706.856.015           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.14        | 4.175.077.273            | 4.175.430.184            |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.15        | 15.922.801.938           | 12.534.625.046           |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | -                        | 5.845.000.004            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.16a       | 19.780.384.380           | 19.336.469.375           |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                        | -                        |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                        | -                        |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | V.17a       | 146.422.423.218          | 101.992.312.377          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.18a,c     | 50.230.101.599           | 44.180.066.716           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        |             | -                        | -                        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                        | -                        |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.19        | 17.039.501.026           | 14.424.014.366           |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>3.170.626.885.999</b> | <b>2.798.235.497.151</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        | V.16b       | 16.400.683.048           | 16.656.124.012           |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        | V.17b       | 3.095.476.898.636        | 2.699.908.346.466        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.18b,c     | 58.749.304.315           | 81.671.026.673           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                        | -                        |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                        | -                        |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                        | -                        |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU                                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>934.457.627.894</b>   | <b>907.645.136.227</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> |             | <b>934.457.627.894</b>   | <b>907.645.136.227</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.20        | 548.980.000.000          | 548.980.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 548.980.000.000          | 548.980.000.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                            | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        |             | -                        | -                        |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                          | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                              | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                           | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        | V.20a       | 122.133.564.064          | 94.403.770.564           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                           | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                            | 420        |             | -                        | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                        | 421        | V.20a,c     | 263.344.063.830          | 264.261.365.663          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 148.638.613.463          | 264.261.365.663          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 114.705.450.367          | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                         | 422        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                        | <b>430</b> |             | -                        | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                                            | 431        |             | -                        | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định              | 432        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>4.367.874.698.662</b> | <b>3.919.075.407.461</b> |

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025

Lương Anh Tú  
Người lậpNguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                           | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|-----------------|
|                                                    |       |             | Năm nay                           | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 248.565.696.062                   | 193.410.972.895 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                                 | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 248.565.696.062                   | 193.410.972.895 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 90.707.916.595                    | 81.646.303.913  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 157.857.779.467                   | 111.764.668.982 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 9.565.602.314                     | 2.102.956.475   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 70.698.251                        | 601.221.945     |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 51.809.051                        | 1.120.836.644   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | VI.5        | 9.017.134.263                     | 17.462.974.180  |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.6        | 14.986.615.330                    | 12.746.933.978  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 143.348.933.937                   | 83.056.495.354  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.7        | 271.772.514                       | 188.152.560     |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VI.8        | 37.407.407                        | 16.706.257      |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 234.365.107                       | 171.446.303     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 143.583.299.044                   | 83.227.941.657  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.15        | 28.827.848.677                    | 16.761.467.659  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -                                 | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 114.755.450.367                   | 66.466.473.998  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.9        | 2.052                             | 1.174           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | VI.9        | 2.052                             | 1.174           |

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025

Lương Anh Tú  
Người lậpNguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởngHoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ  
(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                                                            |       |                      | Năm nay                           | Năm trước         |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh                                                 |       |                      |                                   |                   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    |                      | 143.583.299.044                   | 83.227.941.657    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |       |                      |                                   |                   |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02    | V.9, V.10, V.11      | 38.176.205.118                    | 39.254.116.452    |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    | V.6                  | 4.291.934.738                     | 277.246.820       |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |                      | -                                 | -                 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    | VI.3                 | (9.565.602.314)                   | (2.102.956.475)   |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    | VI.4                 | 51.809.051                        | 1.120.836.644     |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07    |                      | -                                 | -                 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08    |                      | 176.537.645.637                   | 121.777.185.098   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    |                      | (628.702.744.803)                 | 273.801.642.398   |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |                      | 14.986.815.624                    | (2.949.061.498)   |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11    |                      | 420.984.847.948                   | 357.789.572.927   |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12    |                      | 3.131.620.509                     | 4.604.026.710     |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13    |                      | -                                 | -                 |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    | V.13; VI.4           | -                                 | (1.385.587.368)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    | V.15                 | (28.500.000.000)                  | (19.500.000.000)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16    |                      | -                                 | -                 |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17    | V.19                 | (2.980.472.040)                   | (2.994.119.737)   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    |                      | (44.542.287.125)                  | 731.143.658.530   |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư                                                    |       |                      |                                   |                   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21    | V.9, V.11, V.12; VII | (3.088.718.436)                   | (28.637.469.547)  |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22    |                      | -                                 | -                 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23    |                      | -                                 | (130.900.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24    |                      | 130.000.000.000                   | 60.000.000.000    |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25    |                      | -                                 | -                 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26    |                      | -                                 | -                 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    | V.5; VI.3            | 11.849.311.353                    | 345.786.057       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |                      | 138.760.592.917                   | (99.191.683.490)  |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                                                                            |       |             | Năm nay                           | Năm trước         |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính                                                |       |             |                                   |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31    |             | -                                 | -                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | -                                 | -                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    |             | -                                 | -                 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34    |             | -                                 | (248.904.064.286) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                                          | 35    |             | -                                 | -                 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    | V.20a       | (82.347.000.000)                  | (10.246.360.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (82.347.000.000)                  | (259.150.424.286) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                                             | 50    |             | 11.871.305.792                    | 372.801.550.754   |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                                                           | 60    | V.1         | 648.255.427.367                   | 41.173.270.652    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                                 | -                 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                           | 70    | V.1         | 660.126.733.159                   | 413.974.821.406   |

  
Lương Anh Tú  
Người lập

  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025

  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, bán nhà xưởng, cung cấp nước và xử lý chất thải.

##### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

##### 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Doanh thu và lợi nhuận kỳ này của Công ty tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do trong kỳ có doanh thu bán nhà xưởng của mảng kinh doanh bất động sản đầu tư.

##### 6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

##### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 93 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 98 nhân viên).

#### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

##### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

##### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

#### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

##### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

#### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 3. Các khoản đầu tư tài chính

##### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 01 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

##### *Tiền thuê đất*

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

#### 7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

#### 8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 - 30       |
| Máy móc và thiết bị             | 06 - 15       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 30       |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 08       |
| Tài sản cố định hữu hình khác   | 05            |

#### 9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.



# CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo thời gian giao đất (50 năm).

### ***Chương trình phần mềm máy tính***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## **10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u> | <u>Số năm</u> |
|-----------------------------|---------------|
| Quyền sử dụng đất           | 08 - 48       |
| Nhà                         | 10 - 45       |
| Cơ sở hạ tầng               | 05 - 20       |

## **11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## **12. Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

### ***Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát***

Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát các nội dung sau:

- Giá trị tài sản mà Công ty hiện sở hữu.
- Các khoản nợ phải trả mà Công ty phải gánh chịu



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hóa hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh.
- Các khoản chi phí phải gánh chịu.

#### 13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 14. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### 15. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

#### 16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### **Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

#### **Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

#### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### **Cổ tức được chia**

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

#### **17. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

#### **18. Các khoản chi phí**

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 20. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                                                                                 | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                                                        | 1.441.621              | 28.097.668             |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                                 | 22.525.291.538         | 25.227.329.699         |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng) | 637.600.000.000        | 623.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                     | <b>660.126.733.159</b> | <b>648.255.427.367</b> |

### 2. Chứng khoán kinh doanh

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đầu tư 9.900.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (là bên liên quan) với giá mua và chi phí mua là 219.325.919.999 VND, giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 238.293.000.000 VND (số đầu năm là 234.465.000.000 VND).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

|                             | Kỳ này   | Kỳ trước      |
|-----------------------------|----------|---------------|
| Số đầu năm                  | -        | 535.919.999   |
| Hoàn nhập dự phòng trong kỳ | -        | (535.919.999) |
| <b>Số cuối kỳ</b>           | <b>-</b> | <b>-</b>      |

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|                                                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>               | <b>84.124.271</b>     | <b>63.602.137</b>     |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | 47.366.836            | 47.366.836            |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức               | 16.303.578            | 16.235.301            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                | 20.453.857            | -                     |
| <b>Phải thu các khách hàng khác</b>             | <b>56.972.087.477</b> | <b>47.137.150.513</b> |
| Công ty Cổ phần New Life Furniture              | 24.612.914.633        | 16.305.451.346        |
| Công ty Cổ phần Nhà máy Y tế EBC Đồng Nai       | 6.181.299.710         | 5.444.621.813         |
| Các khách hàng khác                             | 26.177.873.134        | 25.387.077.354        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>57.056.211.748</b> | <b>47.200.752.650</b> |

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

|                                              | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Trả trước cho các bên liên quan</b>       | <b>55.352.006</b>      | <b>111.000.000</b>     |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai            | 55.352.006             | -                      |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi             | -                      | 111.000.000            |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>          | <b>600.118.449.389</b> | <b>599.554.992.013</b> |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa        | 33.240.844.463         | 33.240.844.463         |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom | 564.191.299.796        | 564.191.299.796        |
| Các nhà cung cấp khác                        | 2.686.305.130          | 2.122.847.754          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>600.173.801.395</b> | <b>599.665.992.013</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 5. Phải thu khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

|                                  | Số cuối kỳ            |          | Số đầu năm            |          |
|----------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| Các khoản ký quỹ (*)             | 14.464.136.002        | -        | 14.464.136.002        | -        |
| Tạm ứng                          | 388.000.000           | -        | 373.000.000           | -        |
| Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu    | 831.595.068           | -        | 3.115.304.107         | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 483.462.373           | -        | 376.291.868           | -        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>16.167.193.443</b> | <b>-</b> | <b>18.328.731.977</b> | <b>-</b> |

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

##### 5b. Phải thu dài hạn khác

Khoản phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh được ký kết ngày 21 tháng 01 năm 2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình. Thông tin về hợp đồng này như sau:

- Ngày hợp đồng: 21 tháng 01 năm 2025;
- 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, tỉnh 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 m<sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Phước Bình;
- Tỷ lệ, hình thức và tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.532.900 VND/m<sup>2</sup>, 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 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;
- Ngày Hiệu lực: Nghĩa là ngày mà Hợp đồng này bắt đầu có hiệu lực thi hành. Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, Ngày Hiệu lực là ngày mà Bên cuối cùng trong các bên ký kết Hợp đồng này;
- Trong trường hợp hết thời gian hiệu lực 24 tháng mà Dự án KCN 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: Công ty 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;



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Chưa có;
- 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
- Tình hình của hợp đồng tại ngày kết thúc kỳ kế toán: Công ty đã góp đủ số tiền của đợt 01 là 618.257.500.000 VND.

#### 6. Nợ xấu

|                                                                                                                                               | Thời gian<br>quá hạn              | Số cuối kỳ            |                           | Thời gian<br>quá hạn              | Số đầu năm            |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                                                                                                                               |                                   | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi |                                   | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi |
| Công ty Cổ phần Nhà<br>máy Y tế EBC Đồng<br>Nai - Phải thu tiền<br>cung cấp dịch vụ                                                           | Từ 06 tháng<br>đến dưới 02<br>năm | 3.366.700.364         | 2.198.501.234             | Từ 06 tháng<br>đến dưới 01<br>năm | 2.413.225.058         | 1.689.257.541             |
| Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Phát triển Tập<br>đoàn Đồng Dương –<br>Phải thu tiền cung<br>cấp dịch vụ                                            | Trên 03 năm                       | 83.183.286            | -                         | Trên 03 năm                       | 83.183.285            | -                         |
| Xí nghiệp Cơ khí và<br>Xây dựng đường sắt-<br>CN Công ty Cổ phần<br>Đầu tư và Xây dựng<br>Công trình 3 – Phải<br>thu tiền cung cấp<br>dịch vụ |                                   | -                     | -                         | Từ 01 đến<br>dưới 03 năm          | 538.920.905           | 216.651.795               |
| Công ty Cổ phần<br>New Life Furniture –<br>Phải thu tiền cung<br>cấp dịch vụ                                                                  | Từ 06 tháng<br>đến dưới 01<br>năm | 15.650.163.720        | 9.468.344.527             | Từ 06 tháng<br>đến dưới 01<br>năm | 8.084.884.104         | 5.659.418.873             |
| Công ty TNHH<br>Jinhong Vina – Phải<br>thu tiền cung cấp<br>dịch vụ                                                                           | Từ 06 tháng<br>đến dưới 02<br>năm | 3.190.859.516         | 1.855.850.953             | Từ 06 tháng<br>đến dưới 02<br>năm | 2.392.793.397         | 1.472.905.280             |
| Các khách hàng khác<br>– Phải thu tiền cung<br>cấp dịch vụ                                                                                    | Từ 06 tháng<br>đến dưới 02<br>năm | 1.731.689.426         | 1.180.691.654             | Từ 06 tháng<br>đến dưới 01<br>năm | 1.289.822.642         | 737.322.697               |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                   |                                   | <b>24.022.596.311</b> | <b>14.703.388.368</b>     |                                   | <b>14.802.829.391</b> | <b>9.775.556.186</b>      |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

|                                     | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm                          | 5.027.273.205        | 1.313.057.792        |
| Trích lập dự phòng bổ sung trong kỳ | 4.291.934.738        | 813.166.819          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                   | <b>9.319.207.943</b> | <b>2.126.224.611</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Bommen, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 7. Hàng tồn kho

|                                                     | Số cuối kỳ             |          | Số đầu năm             |          |
|-----------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                               | 310.667.350            |          | 192.228.650            |          |
| Công cụ, dụng cụ                                    | 59.810.836             | -        | 91.842.654             | -        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang <sup>(*)</sup> | 115.741.116.097        | -        | 115.427.097.295        | -        |
| Hàng hóa                                            | 7.010.953              | -        | 214.925.953            | -        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>116.118.605.236</b> | <b>-</b> | <b>115.926.094.552</b> | <b>-</b> |

- <sup>(\*)</sup> Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của Công ty là chi phí xây dựng của các dự án Khu dân cư An Bình, Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (khu B) tại xã Trảng Bommen, tỉnh Đồng Nai, bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, các chi phí phải trả để có được quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư xây dựng và các chi phí khác có liên quan đến dự án.

Chi phí lãi vay được vốn hoá vào giá trị công trình trong kỳ là 0 VND (cùng kỳ năm trước là 2.603.250.000 VND).

#### 8. Chi phí trả trước

##### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                                     | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ                    | 22.132.083         | 152.302.253        |
| Các chi phí trả trước ngắn hạn khác | 653.631.499        | 407.166.106        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>675.763.582</b> | <b>559.468.359</b> |

##### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

|                                    | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công cụ, dụng cụ                   | 508.868.027            | 786.146.956            |
| Tiền thuê đất <sup>(i)</sup>       | 652.182.405.342        | 653.131.373.814        |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 18.503.124.735         | 20.524.793.066         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>671.194.398.104</b> | <b>674.442.313.836</b> |

- <sup>(i)</sup> Khoản tiền thuê đất trả trước một lần cho các thửa đất:

- Diện tích 733.410 m<sup>2</sup> tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 16 tháng 6 năm 2016 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 195.956 m<sup>2</sup> và đến ngày 16 tháng 6 năm 2027 cho phần diện tích 537.454 m<sup>2</sup>.
- Diện tích 710.445 m<sup>2</sup> tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 13 tháng 11 năm 2019 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất đến ngày 31 tháng 12 năm 2031.
- Diện tích 935.027 m<sup>2</sup> tại xã An Viễn và xã Trảng Bommen, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, thời gian thuê từ ngày 22 tháng 01 năm 2010 đến ngày 08 tháng 8 năm 2058. Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thuê cho phần diện tích 136.094 m<sup>2</sup> và đến ngày 09 tháng 4 năm 2023 cho phần diện tích 798.933 m<sup>2</sup>.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 9. Tài sản cố định hữu hình

|                                             | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Tài sản cố định<br>hữu hình khác | Cộng                   |
|---------------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                           |                           |                        |                                       |                                 |                                  |                        |
| Số đầu năm                                  | 274.851.802.475           | 1.523.248.016          | 38.929.266.244                        | 21.354.701.858                  | 58.700.000                       | 336.717.718.593        |
| Mua trong kỳ                                | 873.555.198               | 376.600.000            | -                                     | -                               | -                                | 1.250.155.198          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>275.725.357.673</b>    | <b>1.899.848.016</b>   | <b>38.929.266.244</b>                 | <b>21.354.701.858</b>           | <b>58.700.000</b>                | <b>337.967.873.791</b> |
| <b>Trong đó:</b>                            |                           |                        |                                       |                                 |                                  |                        |
| Đã khấu hao hết<br>nhưng vẫn còn sử<br>dụng | 5.210.296.987             | -                      | 2.436.694.727                         | 5.730.240.086                   | -                                | 13.377.231.800         |
| Chờ thanh lý                                | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                                | -                      |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                      |                           |                        |                                       |                                 |                                  |                        |
| Số đầu năm                                  | 82.230.888.798            | 342.313.738            | 17.633.070.922                        | 11.742.176.318                  | 31.502.323                       | 111.979.952.099        |
| Khấu hao trong kỳ                           | 5.110.156.618             | 115.467.962            | 593.484.690                           | 1.031.063.822                   | 5.869.998                        | 6.856.043.090          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>87.341.045.416</b>     | <b>457.781.700</b>     | <b>18.226.555.612</b>                 | <b>12.773.240.140</b>           | <b>37.372.321</b>                | <b>118.835.995.189</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                      |                           |                        |                                       |                                 |                                  |                        |
| Số đầu năm                                  | 192.620.913.677           | 1.180.934.278          | 21.296.195.322                        | 9.612.525.540                   | 27.197.677                       | 224.737.766.494        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                           | <b>188.384.312.257</b>    | <b>1.442.066.316</b>   | <b>20.702.710.632</b>                 | <b>8.581.461.718</b>            | <b>21.327.679</b>                | <b>219.131.878.602</b> |
| <b>Trong đó:</b>                            |                           |                        |                                       |                                 |                                  |                        |
| Tạm thời chưa sử<br>dụng                    | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                                | -                      |
| Đang chờ thanh lý                           | -                         | -                      | -                                     | -                               | -                                | -                      |

#### 10. Tài sản cố định vô hình

|                                       | Quyền sử<br>dụng đất | Chương trình phần<br>mềm máy tính | Cộng                 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                      |                                   |                      |
| Số đầu năm                            | 9.069.505.000        | 190.000.000                       | 9.259.505.000        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>9.069.505.000</b> | <b>190.000.000</b>                | <b>9.259.505.000</b> |
| <b>Trong đó:</b>                      |                      |                                   |                      |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | -                    | 190.000.000                       | 190.000.000          |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                      |                                   |                      |
| Số đầu năm                            | 2.420.402.022        | 190.000.000                       | 2.610.402.022        |
| Khấu hao trong kỳ                     | 93.430.020           | -                                 | 93.430.020           |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>2.513.832.042</b> | <b>190.000.000</b>                | <b>2.703.832.042</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                      |                                   |                      |
| Số đầu năm                            | 6.649.102.978        | -                                 | 6.649.102.978        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                     | <b>6.555.672.958</b> | <b>-</b>                          | <b>6.555.672.958</b> |
| <b>Trong đó:</b>                      |                      |                                   |                      |
| Tạm thời không sử dụng                | -                    | -                                 | -                    |
| Đang chờ thanh lý                     | -                    | -                                 | -                    |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 11. Bất động sản đầu tư

|                                            | Quyền sử dụng đất      | Nhà                    | Cơ sở hạ tầng          | Cộng                     |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                          |                        |                        |                        |                          |
| Số đầu năm                                 | 565.292.683.748        | 748.652.940.032        | 707.152.931.282        | 2.021.098.555.062        |
| Chuyển sang hàng tồn kho                   | -                      | (20.489.667.986)       | -                      | (20.489.667.986)         |
| Điều chỉnh giảm nguyên giá theo quyết toán | -                      | (50.320.005)           | (192.547.834)          | (242.867.839)            |
| <b>Số cuối kỳ</b>                          | <b>565.292.683.748</b> | <b>728.112.952.041</b> | <b>706.960.383.448</b> | <b>2.000.366.019.237</b> |
| <b>Trong đó:</b>                           |                        |                        |                        |                          |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê         | 9.194.381.545          | 82.813.875.266         | 32.593.853.665         | 124.602.110.476          |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                     |                        |                        |                        |                          |
| Số đầu năm                                 | 149.679.211.059        | 260.230.457.490        | 383.531.416.239        | 793.441.084.788          |
| Khấu hao trong kỳ                          | 6.181.127.214          | 10.459.031.771         | 14.586.573.023         | 31.226.732.008           |
| Chuyển sang hàng tồn kho                   | -                      | (5.310.341.678)        | -                      | (5.310.341.678)          |
| <b>Số cuối kỳ</b>                          | <b>155.860.338.273</b> | <b>265.379.147.583</b> | <b>398.117.989.262</b> | <b>819.357.475.118</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>                     |                        |                        |                        |                          |
| Số đầu năm                                 | 415.613.472.689        | 488.422.482.542        | 323.621.515.043        | 1.227.657.470.274        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                          | <b>409.432.345.475</b> | <b>462.733.804.458</b> | <b>308.842.394.186</b> | <b>1.181.008.544.119</b> |

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

|                            | Nguyên giá               | Hao mòn lũy kế         | Giá trị còn lại          |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Cao ốc Sonadezi            | 300.406.562.166          | 138.724.735.079        | 161.681.827.087          |
| Khu dân cư An Bình         | 10.215.965.191           | 8.965.893.969          | 1.250.071.222            |
| Khu công nghiệp Giang Điền | 1.689.743.491.880        | 671.666.846.070        | 1.018.076.645.810        |
| <b>Cộng</b>                | <b>2.000.366.019.237</b> | <b>819.357.475.118</b> | <b>1.181.008.544.119</b> |

#### 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|                                                     | Số đầu năm            | Chi phí phát sinh trong kỳ | Số cuối kỳ            |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Xây dựng cơ bản dở dang                             | 11.353.640.167        | 48.044.093                 | 11.401.684.260        |
| Tuyến nối Khu công nghiệp Giang Điền vào Quốc lộ 1A | 231.490.012           | -                          | 231.490.012           |
| Cụm nhà xưởng cho thuê – Khu công nghiệp Giang Điền | 362.331.449           | -                          | 362.331.449           |
| Cụm nhà xưởng mới trên lô đất 02A & 14              | 2.139.635.551         | -                          | 2.139.635.551         |
| Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền            | 713.372.101           | -                          | 713.372.101           |
| Khu dân cư dịch vụ Giang Điền                       | 6.051.282.565         | -                          | 6.051.282.565         |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác                | 1.855.528.489         | 48.044.093                 | 1.903.572.582         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>11.353.640.167</b> | <b>48.044.093</b>          | <b>11.401.684.260</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                                     | Số cuối kỳ           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                   | <b>2.395.897.875</b> | <b>719.188.745</b>    |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                   | 1.901.059.965        | -                     |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                    | 258.810.390          | 257.546.952           |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                 | 27.118.800           | 25.887.600            |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi            | 208.908.720          | 435.754.193           |
| <b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>               | <b>6.823.997.460</b> | <b>9.987.667.270</b>  |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ & Kỹ thuật Cơ điện lạnh REE | 1.754.921.430        | 1.754.921.430         |
| Các nhà cung cấp khác <sup>(i)</sup>                | 5.069.076.030        | 8.232.745.840         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>9.219.895.335</b> | <b>10.706.856.015</b> |

- (i) Trong đó, tiền lãi phải trả cuối kỳ cho Khu dân cư An Bình dựa trên số tiền các hộ dân chưa nhận bồi thường, hỗ trợ là 2.734.601.694 VND (số đầu năm là 2.682.792.643 VND).

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

#### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Khoản trả trước của Ông Nguyễn Đình Cao.

#### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                            | Số đầu năm            | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp trong kỳ | Số cuối kỳ            |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | 4.213.800.852         | 42.172.783.159        | (40.519.437.611)        | 5.867.146.400         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.079.558.861         | 28.827.848.677        | (28.500.000.000)        | 8.407.407.538         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 241.265.333           | 2.970.822.834         | (1.563.840.167)         | 1.648.248.000         |
| Thuế nhà đất               | -                     | 5.488.500             | (5.488.500)             | -                     |
| Tiền thuê đất              | -                     | 165.083.520           | (165.083.520)           | -                     |
| Thuế bảo vệ môi trường     | -                     | 62.516.014            | (62.516.014)            | -                     |
| Các loại thuế khác         | -                     | 3.000.000             | (3.000.000)             | -                     |
| <b>Cộng</b>                | <b>12.534.625.046</b> | <b>74.207.542.704</b> | <b>(70.819.365.812)</b> | <b>15.922.801.938</b> |

##### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải đối với các doanh nghiệp chế xuất 0%
- Cung cấp nước sạch sản xuất 5%
- Hoạt động cho thuê lại đất, nhà xưởng, văn phòng và các hoạt động khác 10%

##### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

|                                                                                                          | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                                                                          | Năm nay                           | Năm trước             |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                                        | 143.583.299.044                   | 83.227.941.657        |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: |                                   |                       |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                              | 555.944.338                       | 579.396.638           |
| Thu nhập tính thuế                                                                                       | 144.139.243.382                   | 83.807.338.295        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                     | 20%                               | 20%                   |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>                                                               | <b>28.827.848.677</b>             | <b>16.761.467.659</b> |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

| Vị trí đất                                                      | Mức tiền thuê                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| - Khu công nghiệp tại xã An Viễn và xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai | 100.922,50 VND/m <sup>2</sup>      |
| - Khu dân cư tại phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai               | 201.600,00 VND/m <sup>2</sup> /năm |
| - Khu công nghiệp tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai           | 1.170.317 VND/m <sup>2</sup> /năm  |

#### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### 16. Chi phí phải trả

#### 16a. Chi phí phải trả ngắn hạn

|                                                                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng (*) | 19.328.504.426        | 19.097.603.278        |
| Chi phí khác                                                    | 451.879.954           | 238.866.097           |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>19.780.384.380</b> | <b>19.336.469.375</b> |

#### 16b. Chi phí phải trả dài hạn

Chi phí trích trước tạm tính giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng.

### 17. Doanh thu chưa thực hiện

#### 17a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

|                                                                      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền | 142.657.393.786        | 100.114.272.360        |
| Tiền trả trước về cho thuê nhà xưởng Khu công nghiệp Giang Điền      | 3.734.849.432          | 1.758.679.403          |
| Tiền trả trước về cho thuê văn phòng tại cao ốc Sonadezi             | 30.180.000             | 119.360.614            |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>146.422.423.218</b> | <b>101.992.312.377</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****17b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

|                                                                      | Số cuối kỳ               | Số đầu năm               |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền trả trước về cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền | 3.095.474.171.357        | 2.699.904.710.097        |
| Tiền trả trước về cho thuê biển quảng cáo tại cao ốc Sonadezi        | 2.727.279                | 3.636.369                |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>3.095.476.898.636</b> | <b>2.699.908.346.466</b> |

**18. Phải trả khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                       | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn         | 42.351.399.133        | 36.007.053.503        |
| Phí cơ sở hạ tầng cho đất tái định cư | 488.719.000           | 488.719.000           |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác      | 7.389.983.466         | 7.684.294.213         |
| <b>Cộng</b>                           | <b>50.230.101.599</b> | <b>44.180.066.716</b> |

**18b. Phải trả dài hạn khác**

Nhận ký quỹ tiền đặt cọc để thuê văn phòng, nhà xưởng và mặt bằng.

**18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                 | Số đầu năm            | Tăng do trích lập từ lợi nhuận | Chi quỹ trong kỳ       | Số cuối kỳ            |
|-----------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 3.522.289.972         | 1.898.652.900                  | (2.729.000.000)        | 2.691.942.872         |
| Quỹ phúc lợi    | 10.901.724.394        | 3.697.305.800                  | (251.472.040)          | 14.347.558.154        |
| <b>Cộng</b>     | <b>14.424.014.366</b> | <b>5.595.958.700</b>           | <b>(2.980.472.040)</b> | <b>17.039.501.026</b> |

**20. Vốn chủ sở hữu****20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                  | Vốn góp của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển  | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước              | 548.980.000.000        | 57.187.379.178         | 183.494.333.586                   | 789.661.712.764        |
| Lợi nhuận trong kỳ trước         | -                      | -                      | 66.466.473.998                    | 66.466.473.998         |
| Trích lập các quỹ trong kỳ trước | -                      | 9.486.597.887          | (15.368.539.419)                  | (5.881.941.532)        |
| Chia cổ tức trong kỳ trước       | -                      | -                      | (60.387.800.000)                  | (60.387.800.000)       |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b>       | <b>548.980.000.000</b> | <b>66.673.977.065</b>  | <b>174.204.468.165</b>            | <b>789.858.445.230</b> |
| Số dư đầu năm nay                | 548.980.000.000        | 94.403.770.564         | 264.261.365.663                   | 907.645.136.227        |
| Lợi nhuận trong kỳ này           | -                      | -                      | 114.755.450.367                   | 114.755.450.367        |
| Trích lập các quỹ trong kỳ này   | -                      | 27.729.793.500         | (33.325.752.200)                  | (5.595.958.700)        |
| Chia cổ tức trong kỳ này         | -                      | -                      | (82.347.000.000)                  | (82.347.000.000)       |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>         | <b>548.980.000.000</b> | <b>122.133.564.064</b> | <b>263.344.063.830</b>            | <b>934.457.627.894</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                                 | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | 255.000.000.000        | 255.000.000.000        |
| Các cổ đông khác                                | 293.980.000.000        | 293.980.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>548.980.000.000</b> | <b>548.980.000.000</b> |

Các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 548.980.000.000 VND.

**20c. Cổ phiếu**

|                                        | <u>Số cuối kỳ</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 54.898.000        | 54.898.000        |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 54.898.000        | 54.898.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 54.898.000        | 54.898.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                 | -                 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -                 | -                 |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | -                 | -                 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                 | -                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 54.898.000        | 54.898.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 54.898.000        | 54.898.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                 | -                 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**20d. Phân phối lợi nhuận**

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025, chi tiết như sau:

|                                                  | <u>Số được phân phối</u> | <u>Số đã trích trong năm trước</u> | <u>Số được phân phối trong kỳ này</u> |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Trích Quỹ đầu tư phát triển                      | 55.459.586.999           | 27.729.793.499                     | 27.729.793.500                        |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên | 3.697.305.800            | -                                  | 3.697.305.800                         |
| Trích Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng            | 1.848.652.900            | -                                  | 1.848.652.900                         |
| Trích Quỹ thưởng người quản lý                   | 612.125.000              | 612.125.000                        | -                                     |
| Chia cổ tức cho các cổ đông                      | 82.347.000.000           | -                                  | 82.347.000.000                        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>143.964.670.699</b>   | <b>28.341.918.499</b>              | <b>115.622.752.200</b>                |

Ngoài ra trong kỳ Công ty đã tạm trích Quỹ thưởng người quản lý với số tiền là 50.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

|                                                         | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                                         | Năm nay                           | Năm trước              |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư <sup>(i)</sup> | 195.185.195.600                   | 171.067.913.360        |
| Doanh thu bán nhà xưởng                                 | 30.500.000.000                    | -                      |
| Doanh thu cấp nước                                      | 12.256.623.800                    | 14.142.708.900         |
| Doanh thu xử lý nước thải                               | 10.623.876.662                    | 8.200.350.635          |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>248.565.696.062</b>            | <b>193.410.972.895</b> |

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

|                                                                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                                                       | Năm nay                           | Năm trước              |
| Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư                         | 195.185.195.600                   | 171.067.913.360        |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 57.596.302.866                    | 61.342.252.062         |
| <b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>                        | <b>137.588.892.734</b>            | <b>109.725.661.298</b> |

#### 1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty phát sinh các giao dịch về cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan như sau:

|                                                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |               |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
|                                                        | Năm nay                           | Năm trước     |
| <b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>                |                                   |               |
| Cho thuê văn phòng                                     | 1.325.451.290                     | 1.266.187.313 |
| Phí dịch vụ                                            | 122.226.805                       | 603.063.859   |
| <b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>               |                                   |               |
| Cho thuê văn phòng                                     | 788.479.839                       | 682.453.351   |
| Phí dịch vụ                                            | 94.068.834                        | 83.921.949    |
| <b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b> |                                   |               |
| Cho thuê văn phòng                                     | 2.149.635.000                     | 2.149.635.000 |
| Phí dịch vụ                                            | 263.149.092                       | 262.494.546   |
| <b>Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình</b>              |                                   |               |
| Phí dịch vụ                                            | -                                 | 210.000.000   |
| <b>Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành</b>             |                                   |               |
| Phí dịch vụ                                            | -                                 | 210.000.000   |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 2. Giá vốn hàng bán

|                                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                   | Năm nay                           | Năm trước             |
| Giá vốn của bất động sản cho thuê | 57.596.302.866                    | 61.342.252.062        |
| Giá vốn bán nhà xưởng             | 15.179.326.308                    | -                     |
| Giá vốn cấp nước                  | 11.512.702.140                    | 13.150.728.023        |
| Giá vốn xử lý nước thải           | 6.419.585.281                     | 7.153.323.828         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>90.707.916.595</b>             | <b>81.646.303.913</b> |

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng.

#### 4. Chi phí tài chính

|                                                    | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                                                    | Năm nay                           | Năm trước          |
| Chi phí lãi vay                                    | 51.809.051                        | 1.120.836.644      |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | -                                 | (535.919.999)      |
| Chi phí tài chính khác                             | 18.889.200                        | 16.305.300         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>70.698.251</b>                 | <b>601.221.945</b> |

#### 5. Chi phí bán hàng

|                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước             |
| Chi phí cho nhân viên            | 1.054.867.600                     | 1.035.638.797         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.260.000                         | 4.260.000             |
| Chi phí hoa hồng môi giới        | 7.754.841.963                     | 16.168.656.288        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 203.164.700                       | 254.419.095           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>9.017.134.263</b>              | <b>17.462.974.180</b> |

#### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước             |
| Chi phí cho nhân viên            | 6.890.471.410                     | 7.461.024.504         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 790.000.324                       | 750.750.407           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 481.082.425                       | 545.987.563           |
| Thuế, phí và lệ phí              | 3.000.000                         | 3.000.000             |
| Dự phòng phải thu khó đòi        | 4.291.934.738                     | 813.166.819           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2.020.657.791                     | 2.140.185.271         |
| Các chi phí khác                 | 509.468.642                       | 1.032.819.414         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>14.986.615.330</b>             | <b>12.746.933.978</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN**

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****7. Thu nhập khác**

|                            | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                            | Năm nay                           | Năm trước          |
| Tiền phạt vi phạm hợp đồng | 271.772.514                       | 91.152.560         |
| Thu nhập khác              | -                                 | 97.000.000         |
| <b>Cộng</b>                | <b>271.772.514</b>                | <b>188.152.560</b> |

**8. Chi phí khác**

|                           | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                   |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                           | Năm nay                           | Năm trước         |
| Thuế bị phạt, bị truy thu | 5.000.000                         | 5.270.840         |
| Chi phí khác              | 32.407.407                        | 11.435.417        |
| <b>Cộng</b>               | <b>37.407.407</b>                 | <b>16.706.257</b> |

**9. Lãi trên cổ phiếu****9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                            | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
|                                                                            | Năm nay                           | Năm trước       |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                           | 114.755.450.367                   | 66.466.473.998  |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(i)</sup>                             | (1.262.309.954)                   | (1.993.994.220) |
| Trích Quỹ thưởng người quản lý <sup>(i)</sup>                              | (860.190.000)                     | -               |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                           | 112.632.950.413                   | 64.472.479.778  |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 54.898.000                        | 54.898.000      |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                   | <b>2.052</b>                      | <b>1.174</b>    |

- <sup>(i)</sup> Tạm trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cán bộ nhân viên và Quỹ phúc lợi xã hội – cộng đồng kỳ này theo tỷ lệ lần lượt là 1% và 0,1% lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và Quỹ thưởng người quản lý theo tỷ lệ 0,5% lợi nhuận sau thuế kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 188/NQ-SZG ngày 18 tháng 4 năm 2025 của Công ty.

**9b. Thông tin khác**

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|                                  | Năm nay                           | Năm trước              |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 4.735.161.830                     | 5.388.587.566          |
| Chi phí nhân công                | 12.724.526.302                    | 11.215.784.551         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 38.176.205.118                    | 39.254.116.452         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 39.400.573.552                    | 54.124.917.469         |
| Chi phí khác                     | 4.809.891.880                     | 4.452.236.233          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>99.846.358.682</b>             | <b>114.435.642.271</b> |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Số dư các khoản công nợ liên quan đến việc đầu tư, mua sắm tài sản cố định như sau:

|                                    | Số cuối kỳ        | Số đầu năm        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Phải trả tiền mua tài sản cố định  | 793.694.930       | 2.786.887.732     |
| Ứng trước tiền mua tài sản cố định | 1.033.837.026.395 | 1.033.796.832.213 |

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Công ty không phát sinh công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát*

|                           |                                                     | Đơn vị tính: VND                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Chức danh                 | Tiền lương, thưởng                                  | Thù lao<br>Cộng thu nhập                       |
| <b>Kỳ này</b>             |                                                     |                                                |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh        | Chủ tịch Hội đồng quản trị                          | 88.419.355 60.000.000 148.419.355              |
| Ông Trần Hoài Nam         | Thành viên Hội đồng quản trị                        | 88.419.355 48.000.000 136.419.355              |
| Ông Ngô Xuân Quảng        | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 381.219.355 48.000.000 429.219.355             |
| Ông Trần Tấn Nhật         | Thành viên Hội đồng quản trị                        | 88.419.355 48.000.000 136.419.355              |
| Ông Hoàng Sỹ Quyết        | Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc     | 448.419.355 48.000.000 496.419.355             |
| Bà Nguyễn Thị Huyền Trang | Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm từ ngày 18/4/2025) | 36.107.527 28.520.000 64.627.527               |
| Bà Trịnh Thị Hoa          | Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm từ ngày 18/4/2025)   | 5.000.000 19.480.000 24.480.000                |
| Bà Nguyễn Tú Loan         | Thành viên Ban Kiểm soát                            | 36.806.451 24.000.000 60.806.451               |
| Ông Trần Việt Long        | Thành viên Ban Kiểm soát                            | 37.806.451 24.000.000 61.806.451               |
| Ông Nguyễn Duy Hòa        | Kế toán trưởng                                      | 205.402.151 - 205.402.151                      |
| <b>Cộng</b>               |                                                     | <b>1.416.019.355 348.000.000 1.764.019.355</b> |



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

|                              | Chức danh                                                                          | Tiền lương,<br>thưởng | Thủ lao            | Cộng thu nhập        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Kỳ trước</b>              |                                                                                    |                       |                    |                      |
| Bà Nguyễn Thị Hạnh           | Chủ tịch Hội đồng quản trị                                                         | 9.000.000             | 60.000.000         | 69.000.000           |
| Ông Trần Hoài Nam            | Thành viên Hội đồng quản trị                                                       | 9.000.000             | 48.000.000         | 57.000.000           |
| Ông Ngô Xuân Quảng           | Thành viên Hội đồng quản trị<br>kiêm Phó Tổng Giám đốc                             | 301.100.000           | 48.000.000         | 349.100.000          |
| Ông Trần Tấn Nhật            | Thành viên Hội đồng quản trị                                                       | 9.000.000             | 48.000.000         | 57.000.000           |
| Ông Trương Đình Hiệp         | Thành viên Hội đồng quản trị<br>(miễn nhiệm từ ngày 21/5/2024)                     | 4.000.000             | 36.872.000         | 40.872.000           |
| Ông Hoàng Sỹ Quyết           | Thành viên Hội đồng quản trị (bỏ<br>nhiệm từ ngày 21/5/2024) kiêm<br>Tổng Giám đốc | 358.900.000           | 11.128.000         | 370.028.000          |
| Bà Ngô Thị Thu Hiền          | Trưởng Ban Kiểm soát (miễn<br>nhiệm từ ngày 21/5/2024)                             | 4.000.000             | 36.872.000         | 40.872.000           |
| Bà Nguyễn Thị Huyền<br>Trang | Trưởng Ban Kiểm soát (bỏ<br>nhiệm từ ngày 21/5/2024)                               | 5.000.000             | 11.128.000         | 16.128.000           |
| Bà Nguyễn Tú Loan            | Thành viên Ban Kiểm soát                                                           | 9.000.000             | 24.000.000         | 33.000.000           |
| Ông Trần Việt Long           | Thành viên Ban Kiểm soát                                                           | 9.000.000             | 24.000.000         | 33.000.000           |
| Bà Nguyễn Bách Thảo          | Kế toán trưởng                                                                     | 289.700.000           | -                  | 289.700.000          |
| <b>Cộng</b>                  |                                                                                    | <b>1.007.700.000</b>  | <b>348.000.000</b> | <b>1.355.700.000</b> |

#### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

##### Bên liên quan khác

##### Mối quan hệ

|                                                      |                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp      | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể                   |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2   | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai                        | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình                     | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                     | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi             | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình                   | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai                         | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi       | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai              | Công ty trong cùng Tập đoàn                    |
| Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch                  | Công ty có cùng thành viên quản lý<br>chủ chốt |
| Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh                   | Công ty có cùng thành viên quản lý<br>chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa               | Công ty có cùng thành viên quản lý<br>chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch                    | Công ty có cùng thành viên quản lý<br>chủ chốt |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

| Bên liên quan khác                                          | Mối quan hệ                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 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 |

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

|                                                        | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|
|                                                        | Năm nay                           | Năm trước      |
| <b>Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp</b> |                                   |                |
| Tiền thuê đất và phí sử dụng hạ tầng Cao ốc Sonadezi   | 220.881.358                       | 177.433.119    |
| Chia cổ tức                                            | 38.250.000.000                    | 28.050.000.000 |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc</b>        |                                   |                |
| Chia cổ tức                                            | -                                 | 19.800.000.000 |
| <b>Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai</b>               |                                   |                |
| Tiền nước                                              | 11.272.319.875                    | 12.947.516.300 |
| <b>Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi</b>             |                                   |                |
| Phí xử lý chất thải                                    | 145.378.800                       | 124.390.000    |
| <b>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi</b>                |                                   |                |
| Phí vệ sinh                                            | 1.581.092.082                     | 1.430.932.450  |
| Phí xử lý chất thải                                    | 76.150.215                        | 7.196.062.230  |
| <b>Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch</b>             |                                   |                |
| Chi phí dịch vụ                                        | -                                 | 421.254.729    |
| <b>Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi</b>        |                                   |                |
| Phí bảo vệ                                             | 2.406.026.081                     | 2.489.610.315  |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch</b>               |                                   |                |
| Chi phí dịch vụ                                        | 166.666.666                       | -              |
| <b>Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</b>               |                                   |                |
| Nhận đặt cọc                                           | 69.391.323                        | -              |

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.



## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

*Công nợ các bên liên quan khác*

Công nợ các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4 và V.13.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 2. Thông tin bộ phận

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của loại hình kinh doanh và dịch vụ.

#### 2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải.
- Lĩnh vực khác.

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

Công ty không phân bổ tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh.

#### 2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025

  
Lương Anh Tú  
Người lập

  
Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng

  
Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

|                                                                  | Lĩnh vực kinh doanh bất động sản | Lĩnh vực cung cấp dịch vụ cấp nước, xử lý nước thải | Các lĩnh vực khác | Cộng             |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Kỳ này                                                           |                                  |                                                     |                   |                  |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài     | 195.185.195.600                  | 22.880.500.462                                      | 30.500.000.000    | 248.565.696.062  |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | -                                | -                                                   | -                 | -                |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 195.185.195.600                  | 22.880.500.462                                      | 30.500.000.000    | 248.565.696.062  |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận                                  | 137.588.892.734                  | 4.948.213.041                                       | 15.320.673.692    | 157.857.779.467  |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                           |                                  |                                                     |                   | (24.003.749.593) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                                |                                  |                                                     |                   | 133.854.029.874  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                    |                                  |                                                     |                   | 9.565.602.314    |
| Chi phí tài chính                                                |                                  |                                                     |                   | (70.698.251)     |
| Thu nhập khác                                                    |                                  |                                                     |                   | 271.772.514      |
| Chi phí khác                                                     |                                  |                                                     |                   | (37.407.407)     |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                     |                                  |                                                     |                   | (28.827.848.677) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                      |                                  |                                                     |                   | -                |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                         |                                  |                                                     |                   | 114.755.450.367  |



CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI GIANG ĐIỀN

Địa chỉ: Tầng 1, Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

|                                                                  | Lĩnh vực kinh<br>doanh bất động sản | Lĩnh vực cung cấp<br>dịch vụ cấp nước,<br>xử lý nước thải | Các lĩnh vực khác | Cộng                   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Kỳ trước                                                         |                                     |                                                           |                   |                        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài     | 171.067.913.360                     | 22.343.059.535                                            | -                 | 193.410.972.895        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận | -                                   | -                                                         | -                 | -                      |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>      | <b>171.067.913.360</b>              | <b>22.343.059.535</b>                                     | <b>-</b>          | <b>193.410.972.895</b> |
|                                                                  |                                     |                                                           |                   |                        |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận                                  | 109.725.661.298                     | 2.039.007.684                                             | -                 | 111.764.668.982        |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                           |                                     |                                                           |                   | (30.209.908.158)       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                                |                                     |                                                           |                   | 81.554.760.824         |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                    |                                     |                                                           |                   | 2.102.956.475          |
| Chi phí tài chính                                                |                                     |                                                           |                   | (601.221.945)          |
| Thu nhập khác                                                    |                                     |                                                           |                   | 188.152.560            |
| Chi phí khác                                                     |                                     |                                                           |                   | (16.706.257)           |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                     |                                     |                                                           |                   | (16.761.467.659)       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                      |                                     |                                                           |                   | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                  |                                     |                                                           |                   | <b>66.466.473.998</b>  |

Đồng Nai, ngày 14 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Duy Hòa  
Kế toán trưởng

Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

Lương Anh Tú  
Người lập

