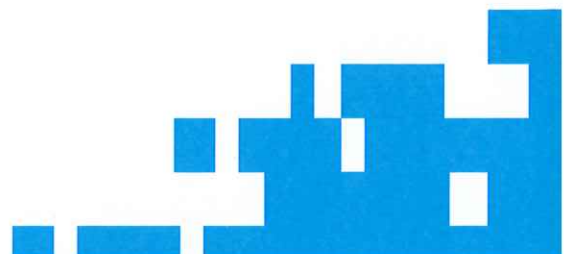




**CÔNG TY CỔ PHẦN  
SONADEZI KHÁNH HÒA**

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



MỤC LỤC

|                                                                                                        | Trang   |                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------|
| BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC                                                                              | 1 - 2   | 178p<br>G TY<br>HH               |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ                                                      | 3 - 4   | I & T<br>TNA                     |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT                                                                     |         | 40 C                             |
| Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026                                              | 5 - 6   |                                  |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 | 7       |                                  |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br>cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026           | 8 - 9   | 020243<br>NG TY<br>NADE<br>INH H |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc                                                             | 10 - 20 | HÀNH V                           |

## CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

| <u>Tên</u>                | <u>Chức vụ</u>                                                     |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ông Huỳnh Ngọc Tuấn       | Chủ tịch không tham gia điều hành                                  |
| Ông Trương Viết Hoàng Sơn | Thành viên tham gia điều hành                                      |
| Bà Phạm Thị Kim Hòa       | Thành viên tham gia điều hành (bổ nhiệm ngày 01 tháng 05 năm 2026) |
| Bà Trần Thị Kim Thu       | Thành viên không tham gia điều hành                                |
| Ông Hồ Đình Thái          | Thành viên không tham gia điều hành                                |

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

| <u>Tên</u>          | <u>Chức vụ</u> |
|---------------------|----------------|
| Bà Nguyễn Thị Quyên | Trưởng ban     |
| Bà Hà Thị Thu Thủy  | Thành viên     |
| Bà Ngô Thị Thu Hiền | Thành viên     |

Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này của Công ty là Ông Trương Viết Hoàng Sơn.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA**

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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



Trương Viết Hoàng Sơn  
Tổng Giám đốc

Khánh Hòa, ngày 05 tháng 08 năm 2026

11/05/2026



Số: 11/2026/SX-RSMHCM

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

Kính gửi: **Các thành viên Hội đồng quản trị  
Tổng Giám đốc  
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 08 năm 2026 từ trang 05 đến trang 20, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

*(Xem trang tiếp theo)*



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA**

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| <b>TÀI SẢN</b>                               | <b>Mã số</b> | <b>TM</b> | <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>Tại ngày 01/01/2026</b> |
|----------------------------------------------|--------------|-----------|----------------------------|----------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b>   |           | <b>567.183.938.925</b>     | <b>557.753.435.664</b>     |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b>   | 5.1       | <b>10.387.499.394</b>      | <b>5.346.457.856</b>       |
| 1. Tiền                                      | 111          |           | 2.387.499.394              | 2.346.457.856              |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112          |           | 8.000.000.000              | 3.000.000.000              |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b>   |           | <b>556.382.720.176</b>     | <b>552.038.304.109</b>     |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123          | 5.2       | 556.382.720.176            | 552.038.304.109            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b>   |           | <b>85.000.000</b>          | <b>140.000.000</b>         |
| 1. Phải thu ngắn hạn khác                    | 135          |           | 85.000.000                 | 140.000.000                |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b>   |           | <b>-</b>                   | <b>26.000.000</b>          |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141          |           | -                          | 26.000.000                 |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b>   |           | <b>328.719.355</b>         | <b>202.673.699</b>         |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn              | 161          | 5.4       | 56.938.820                 | 22.500.000                 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 162          | 5.8       | 271.780.535                | 180.173.699                |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b>   |           | <b>2.500.920.114</b>       | <b>1.838.037.667</b>       |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b>   |           | <b>97.438.820</b>          | <b>50.000.000</b>          |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 215          | 5.3       | 97.438.820                 | 50.000.000                 |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b>   |           | <b>54.166.664</b>          | <b>65.500.000</b>          |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221          | 5.5       | 31.666.664                 | 38.000.000                 |
| Nguyên giá                                   | 222          |           | 38.000.000                 | 38.000.000                 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223          |           | (6.333.336)                | -                          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227          | 5.6       | 22.500.000                 | 27.500.000                 |
| Nguyên giá                                   | 228          |           | 30.000.000                 | 30.000.000                 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229          |           | (7.500.000)                | (2.500.000)                |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | <b>250</b>   |           | <b>1.911.944.747</b>       | <b>1.589.183.456</b>       |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 252          | 5.7       | 1.911.944.747              | 1.589.183.456              |
| <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>270</b>   |           | <b>437.369.883</b>         | <b>133.354.211</b>         |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn               | 271          | 5.4       | 437.369.883                | 133.354.211                |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>   | <b>280</b>   |           | <b>569.684.859.039</b>     | <b>559.591.473.331</b>     |

(Xem trang tiếp theo)



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA**

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

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

Tại ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM   | Tại ngày 30/06/2026    | Tại ngày 01/01/2026    |
|----------------------------------------------|------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |      | <b>2.581.614.133</b>   | <b>3.470.432.565</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |      | <b>2.581.614.133</b>   | <b>3.470.432.565</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        |      | 50.060.928             | -                      |
| 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 314        | 5.8  | 1.524.573.005          | 1.728.056.492          |
| 3. Phải trả người lao động                   | 315        | 5.9  | 168.030.000            | 590.376.073            |
| 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 316        |      | -                      | 35.000.000             |
| 5. Phải trả ngắn hạn khác                    | 320        |      | 18.450.200             | -                      |
| 6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 323        | 5.10 | 820.500.000            | 1.117.000.000          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> | 5.11 | <b>567.103.244.906</b> | <b>556.121.040.766</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        |      | 550.000.000.000        | 550.000.000.000        |
| Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |      | 550.000.000.000        | 550.000.000.000        |
| 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         | 420        |      | 17.103.244.906         | 6.121.040.766          |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước      | 420a       |      | 6.019.040.766          | -                      |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |      | 11.084.204.140         | 6.121.040.766          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |      | <b>569.684.859.039</b> | <b>559.591.473.331</b> |

Phê duyệt, ngày 05 tháng 08 năm 2026

**KẾ TOÁN TRƯỞNG****NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Phạm Lê Cẩm Hà



Trương Viết Hoàng Sơn



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA**

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                    | Mã số | TM     | Kỳ này         | Kỳ trước    |
|---------------------------------------------|-------|--------|----------------|-------------|
| 1. Doanh thu hoạt động tài chính            | 22    | 5.12   | 16.446.081.157 | 951.917.830 |
| 2. Chi phí quản lý doanh nghiệp             | 26    | 5.13   | 2.529.779.900  | 56.645.909  |
| 3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh  | 30    |        | 13.916.301.257 | 895.271.921 |
| 4. Chi phí khác                             | 32    |        | 197.388        | -           |
| 5. Lợi nhuận khác                           | 40    |        | (197.388)      | -           |
| 6. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế        | 50    |        | 13.916.103.869 | 895.271.921 |
| 7. Chi phí thuế TNDN hiện hành              | 51    | 5.15   | 2.831.899.729  | 179.054.384 |
| 8. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60    |        | 11.084.204.140 | 716.217.537 |
| 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                 | 70    | 5.11.4 | 162            | 74          |
| 10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu              | 71    | 5.11.4 | 162            | 74          |

Phê duyệt, ngày 05 tháng 08 năm 2026

**KẾ TOÁN TRƯỞNG****NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT****Phạm Lê Cẩm Hà****Trương Viết Hoàng Sơn**

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                       | Mã số | TM   | Kỳ này            | Kỳ trước         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                              |       |      |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                        | 01    |      | 13.916.103.869    | 895.271.921      |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                   |       |      |                   |                  |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    | 5.14 | 11.333.336        | -                |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    | 5.12 | (16.440.905.175)  | (948.230.140)    |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08    |      | (2.513.467.970)   | (52.958.219)     |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |      | (84.045.656)      | (61.779.991)     |
| Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10    |      | 26.000.000        | (5.580.000)      |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |      | (422.854.945)     | (25.000.000)     |
| Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |      | (338.454.492)     | -                |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    | 5.8  | (3.001.363.216)   | -                |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 17    |      | (398.500.000)     | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                  | 20    |      | (6.732.686.279)   | (145.318.210)    |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                                 |       |      |                   |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 21    |      | (322.761.291)     | -                |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                    | 23    |      | (161.947.561.644) | (95.000.000.000) |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                | 24    |      | 161.947.561.644   | -                |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                         | 27    |      | 12.096.489.108    | 948.230.140      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                      | 30    |      | 11.773.727.817    | (94.051.769.860) |

(Xem trang tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                       | Mã số | TM  | Kỳ này         | Kỳ trước        |
|----------------------------------------------------------------|-------|-----|----------------|-----------------|
| 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    |     | -              | 174.619.000.000 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                   | 40    |     | -              | 174.619.000.000 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)                 | 50    |     | 5.041.041.538  | 80.421.911.930  |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                               | 60    | 5.1 | 5.346.457.856  | -               |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        | 61    |     | -              | -               |
| TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)               | 70    |     | 10.387.499.394 | 80.421.911.930  |

Phê duyệt, ngày 05 tháng 08 năm 2026

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Phạm Lê Cẩm Hà



Trương Viết Hoàng Sơn



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4202024314 ngày 02 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Khánh Hòa cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 22 tháng 05 năm 2026 để thay đổi địa chỉ liên lạc người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 550.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

| Cổ đông                                            | Tại ngày 30/06/2026    |               | Tại ngày 01/01/2026    |               |
|----------------------------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
|                                                    | Giá trị<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%)  | Giá trị<br>(VND)       | Tỷ lệ<br>(%)  |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp    | 220.381.000.000        | 40,07         | 220.381.000.000        | 40,07         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 | 214.500.000.000        | 39,00         | 214.500.000.000        | 39,00         |
| Các cổ đông khác                                   | 115.119.000.000        | 20,93         | 115.119.000.000        | 20,93         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>550.000.000.000</b> | <b>100,00</b> | <b>550.000.000.000</b> | <b>100,00</b> |

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cơ sở hạ tầng.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5. Số lượng lao động**

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 9 (31/12/2025: 5).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2.1. Kỳ kế toán năm**

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

**2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

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

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

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

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

**3.4. Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

*(Xem trang tiếp theo)*

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

|                                     | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Tiền mặt                            | 83.697.390                             | 83.165.947                             |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*) | 2.303.802.004                          | 2.263.291.909                          |
| Các khoản tương đương tiền (**)     | 8.000.000.000                          | 3.000.000.000                          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>10.387.499.394</b>                  | <b>5.346.457.856</b>                   |

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

|                                      | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 1.712.143.237                          | 1.074.476.067                          |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam  | 581.302.164                            | 1.188.815.842                          |
| Các ngân hàng khác                   | 10.356.603                             | -                                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>2.303.802.004</b>                   | <b>2.263.291.909</b>                   |

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

|                                      | <b>Kỳ hạn</b> | <b>Lãi suất</b> | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam  | 1 tháng       | 4,75%           | 5.000.000.000                          |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 1 tháng       | 4,75%           | 3.000.000.000                          |
| <b>Cộng</b>                          |               |                 | <b>8.000.000.000</b>                   |

**5.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn**

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

|                               | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn (*)        | 546.947.561.644                        | 545.000.000.000                        |
| Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn | 9.435.158.532                          | 7.038.304.109                          |
| <b>Cộng</b>                   | <b>556.382.720.176</b>                 | <b>552.038.304.109</b>                 |



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

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

|                                      | <u>Kỳ hạn</u> | <u>Lãi suất</u> | <u>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</u> |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 6 tháng       | 6,30% - 8,00%   | 245.000.000.000                        |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam  | 6 tháng       | 6,30% - 7,90%   | 171.947.561.644                        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội      | 6 tháng       | 6,00% - 6,30%   | 100.000.000.000                        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lọc       | 6 tháng       | 6,30%           | 30.000.000.000                         |
| <b>Cộng</b>                          |               |                 | <b><u>546.947.561.644</u></b>          |

**5.3. Phải thu dài hạn khác**

|                                                          | <u>Tại ngày 30/06/2026<br/>VND</u> |                             | <u>Tại ngày 01/01/2026<br/>VND</u> |                             |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                                                          | <u>Giá trị ghi sổ</u>              | <u>Giá trị<br/>dự phòng</u> | <u>Giá trị ghi sổ</u>              | <u>Giá trị<br/>dự phòng</u> |
| Ký quỹ, ký cược                                          | 50.000.000                         | -                           | 50.000.000                         | -                           |
| Ký quỹ, ký cược với bên liên quan<br>- Xem thêm Mục 5.16 | 47.438.820                         | -                           | -                                  | -                           |
| <b>Cộng</b>                                              | <b><u>97.438.820</u></b>           | <b><u>-</u></b>             | <b><u>50.000.000</u></b>           | <b><u>-</u></b>             |

**5.4. Chi phí chờ phân bổ**

|                                          | <u>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</u> | <u>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</u> |
|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Ngắn hạn:                                |                                        |                                        |
| Chi phí thuê văn phòng                   | 47.438.820                             | -                                      |
| Chi phí dịch vụ lập trình website, email | 7.500.000                              | 22.500.000                             |
| Các khoản khác                           | 2.000.000                              | -                                      |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>56.938.820</u></b>               | <b><u>22.500.000</u></b>               |
| Dài hạn:                                 |                                        |                                        |
| Chi phí cải tạo văn phòng đại diện       | 224.062.574                            | -                                      |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng                | 175.577.241                            | 124.556.711                            |
| Các khoản khác                           | 37.730.068                             | 8.797.500                              |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>437.369.883</u></b>              | <b><u>133.354.211</u></b>              |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| <b>Khoản mục</b>           | <b>Thiết bị,<br/>dụng cụ quản lý<br/>VND</b> |
|----------------------------|----------------------------------------------|
| Nguyên giá:                |                                              |
| Tại ngày 01/01/2026        | 38.000.000                                   |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>38.000.000</b>                            |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                                              |
| Tại ngày 01/01/2026        | -                                            |
| Khấu hao trong năm         | 6.333.336                                    |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>6.333.336</b>                             |
| Giá trị còn lại:           |                                              |
| Tại ngày 01/01/2026        | 38.000.000                                   |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>31.666.664</b>                            |

**5.6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

| <b>Khoản mục</b>           | <b>Phần mềm<br/>vi tính<br/>VND</b> |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Nguyên giá:                |                                     |
| Tại ngày 01/01/2026        | 30.000.000                          |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>30.000.000</b>                   |
| Giá trị hao mòn lũy kế:    |                                     |
| Tại ngày 01/01/2026        | 2.500.000                           |
| Khấu hao trong năm         | 5.000.000                           |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>7.500.000</b>                    |
| Giá trị còn lại:           |                                     |
| Tại ngày 01/01/2026        | 27.500.000                          |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b> | <b>22.500.000</b>                   |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                                          | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Chi phí tư vấn lập báo cáo dự án<br>Khu công nghiệp Ninh Diêm            | 1.461.430.154                          | 1.138.668.863                          |
| Chi phí đo vẽ bản đồ hiện trạng sử dụng đất<br>Khu công nghiệp Ninh Diêm | 450.514.593                            | 450.514.593                            |
| <b>Cộng</b>                                                              | <b>1.911.944.747</b>                   | <b>1.589.183.456</b>                   |

**5.8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                                        | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Số<br/>phát sinh<br/>VND</b> | <b>Số đã<br/>khấu trừ<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng<br>được khấu trừ | 271.780.535                            | 93.686.836                      | (2.080.000)                       | 180.173.699                            |
|                                        | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Trong năm<br/>VND</b>        | <b>Đã nộp/<br/>Đã khấu trừ</b>    | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|                                        | <b>Phải nộp</b>                        | <b>Phải nộp</b>                 |                                   | <b>Phải nộp</b>                        |
| Thuế giá trị<br>gia tăng đầu ra        | -                                      | 2.080.000                       | (2.080.000)                       | -                                      |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp          | 1.504.186.005                          | 2.831.899.729                   | (3.001.363.216)                   | 1.673.649.492                          |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân               | 20.387.000                             | 124.666.633                     | (158.686.633)                     | 54.407.000                             |
| <b>Cộng</b>                            | <b>1.524.573.005</b>                   | <b>2.958.646.362</b>            | <b>(3.162.129.849)</b>            | <b>1.728.056.492</b>                   |

**5.9. Phải trả người lao động**

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

**5.10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                      | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|----------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Số dư đầu kỳ         | 1.117.000.000                                   | -                                               |
| Trích lập trong kỳ   | 102.000.000                                     | -                                               |
| Sử dụng trong kỳ     | 398.500.000                                     | -                                               |
| <b>Số dư cuối kỳ</b> | <b>820.500.000</b>                              | <b>-</b>                                        |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.11. Vốn chủ sở hữu****5.11.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                                       |                        |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|
|                                | Vốn góp của chủ sở hữu VND         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Cộng VND               |
| Tại ngày 02/06/2025            | -                                  | -                                     | -                      |
| Tăng vốn trong năm trước       | 550.000.000.000                    | -                                     | 550.000.000.000        |
| Lãi trong năm trước            | -                                  | 7.238.040.766                         | 7.238.040.766          |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                  | (1.117.000.000)                       | (1.117.000.000)        |
| Tại ngày 01/01/2026            | 550.000.000.000                    | 6.121.040.766                         | 556.121.040.766        |
| Lãi trong 6 tháng đầu năm nay  | -                                  | 11.084.204.140                        | 11.084.204.140         |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | -                                  | (102.000.000)                         | (102.000.000)          |
| <b>Tại ngày 30/06/2026</b>     | <b>550.000.000.000</b>             | <b>17.103.244.906</b>                 | <b>567.103.244.906</b> |

**5.11.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                                    | Tại ngày 30/06/2026 VND | Tại ngày 01/01/2026 VND |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp    | 220.381.000.000         | 220.381.000.000         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 | 214.500.000.000         | 214.500.000.000         |
| Các cổ đông khác                                   | 115.119.000.000         | 115.119.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>550.000.000.000</b>  | <b>550.000.000.000</b>  |

**5.11.3. Cổ phiếu**

|                                               | Tại ngày 30/06/2026 | Tại ngày 01/01/2026 |
|-----------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành | 55.000.000          | 55.000.000          |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành     | 55.000.000          | 55.000.000          |

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.11.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                                | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty                                           | 11.084.204.140                                  | 716.217.537                                     |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)                                             | (2.177.032.238)                                 | (120.622.307)                                   |
| Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và<br>lãi suy giảm trên cổ phiếu | 8.907.171.902                                   | 595.595.230                                     |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ                        | 55.000.000                                      | 8.016.564                                       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>                  | <b>162</b>                                      | <b>74</b>                                       |

(\*) Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo tỷ lệ 19,64% lợi nhuận sau thuế như Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026 số 01/NQ-SZK-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2026.

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

|                                     | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn    | 16.440.905.175                                  | 948.230.140                                     |
| Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.175.982                                       | 3.687.690                                       |
| <b>Cộng</b>                         | <b>16.446.081.157</b>                           | <b>951.917.830</b>                              |

**5.13. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|---------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.453.472.199                                   | -                                               |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 45.135.210                                      | -                                               |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 11.333.336                                      | -                                               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 566.730.670                                     | 51.060.909                                      |
| Chi phí bằng tiền khác    | 453.108.485                                     | 5.585.000                                       |
| <b>Cộng</b>               | <b>2.529.779.900</b>                            | <b>56.645.909</b>                               |

(Xem trang tiếp theo)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.14. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                           | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|---------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Chi phí nhân viên         | 1.453.472.199                                   | -                                               |
| Chi phí khấu hao          | 11.333.336                                      | -                                               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 566.730.670                                     | 51.060.909                                      |
| Chi phí khác bằng tiền    | 498.243.695                                     | 5.585.000                                       |
| <b>Cộng</b>               | <b>2.529.779.900</b>                            | <b>56.645.909</b>                               |

**5.15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                            | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ      | 13.916.103.869                                  | 895.271.921                                     |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng            | 243.394.776                                     | -                                               |
| Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh | 14.159.498.645                                  | 895.271.921                                     |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành              | 20%                                             | 20%                                             |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>         | <b>2.831.899.729</b>                            | <b>179.054.384</b>                              |

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

**5.16. Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan**

1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi
4. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và kế toán trưởng

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ  
 Công ty thành viên tập đoàn  
 Công ty thành viên tập đoàn  
 Nhân sự quản lý chủ chốt

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

|                                                         | <b>Tại ngày<br/>30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2026<br/>VND</b> |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Đặt cọc tiền thuê văn phòng dài hạn - Xem thêm Mục 5.3: |                                        |                                        |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp         | 47.438.820                             | -                                      |
| Phải trả người bán ngắn hạn:                            |                                        |                                        |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                        | 2.700.000                              | -                                      |



**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI KHÁNH HÒA**

Địa chỉ: Lô LK37 - 12B, Khu đô thị Mỹ Gia, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

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

Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

|                                                 | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Mua hàng hóa, dịch vụ:                          |                                                 |                                                 |
| Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp | 71.831.000                                      | -                                               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi                | 33.737.778                                      | -                                               |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai               | 2.680.000                                       | -                                               |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>108.248.778</b>                              | <b>-</b>                                        |

Thù lao của Hội đồng quản trị được hưởng trong kỳ như sau:

| <b>Tên</b>                | <b>Chức vụ</b>  | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|---------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ông Huỳnh Ngọc Tuấn       | Chủ tịch HĐQT   | 48.000.000                                      | -                                               |
| Ông Trương Viết Hoàng Sơn | Thành viên HĐQT | 36.000.000                                      | -                                               |
| Bà Trần Thị Kim Thu       | Thành viên HĐQT | 36.000.000                                      | -                                               |
| Ông Hồ Đình Thái          | Thành viên HĐQT | 36.000.000                                      | -                                               |
| Bà Phạm Thị Kim Hòa       | Thành viên HĐQT | 36.000.000                                      | -                                               |
| <b>Cộng</b>               |                 | <b>192.000.000</b>                              | <b>-</b>                                        |

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và nhân sự quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

| <b>Tên</b>                | <b>Chức vụ</b>    | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ông Trương Viết Hoàng Sơn | Tổng Giám đốc     | 598.295.200                                     | -                                               |
| Bà Phạm Thị Kim Hòa       | Phó Tổng Giám đốc | 79.000.000                                      | -                                               |
| Bà Phạm Lê Cẩm Hà         | Kế toán trưởng    | 55.600.000                                      | -                                               |
| <b>Cộng</b>               |                   | <b>732.895.200</b>                              | <b>-</b>                                        |

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

| <b>Tên</b>          | <b>Chức vụ</b> | <b>Từ 01/01/2026<br/>đến 30/06/2026<br/>VND</b> | <b>Từ 02/06/2025<br/>đến 30/06/2025<br/>VND</b> |
|---------------------|----------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Quyên | Trưởng ban     | 36.000.000                                      | -                                               |
| Bà Hà Thị Thu Thủy  | Thành viên     | 24.000.000                                      | -                                               |
| Bà Ngô Thị Thu Hiền | Thành viên     | 24.000.000                                      | -                                               |
| <b>Cộng</b>         |                | <b>84.000.000</b>                               | <b>-</b>                                        |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (TIẾP THEO)****5.17. Số liệu so sánh****Kỳ báo cáo**

Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 06 năm 2026. Những thông tin kỳ trước trên báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ được trình bày tương ứng với số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 02 tháng 06 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

**Phân loại lại**

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

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

| Chỉ tiêu                            | Trước điều chỉnh<br>VND | Điều chỉnh<br>tăng/(giảm)<br>VND | Sau điều chỉnh<br>VND |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Báo cáo tình hình tài chính:</b> |                         |                                  |                       |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn     | 545.000.000.000         | 7.038.304.109                    | 552.038.304.109       |
| Phải thu ngắn hạn khác              | 7.178.304.109           | (7.038.304.109)                  | 140.000.000           |

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

**5.18. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

Phê duyệt, ngày 05 tháng 08 năm 2026

**KẾ TOÁN TRƯỞNG****NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT****Phạm Lê Cẩm Hà****Trương Viết Hoàng Sơn**