

Số: 866 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty CP Phát triển Khu công nghiệp công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

Website: sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

BCTC quý III năm 2026 theo khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

☐ BCTC riêng;

☒ BCTC hợp nhất;

☐ BCTC tổng hợp.

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không



TỔNG CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP
28.10.2026 16:04:47
SONADEZI+07:00



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 28 /10/2026 tại đường dẫn: <http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/>

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Hợp nhất quý III năm 2026;
- Văn bản giải trình số 865 /SNZ-KT ngày 28 /10/2026.

**TU. T. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Phạm Trần Hòa Hiệp

Số: 865 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2026

V/v Giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế TNDN tại báo cáo tài
chính hợp nhất quý III năm 2026

Kính gửi:

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

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

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trăn Biên, TP
Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561

Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi
nhuận sau thuế TNDN 9 tháng năm 2026 so với 9 tháng năm 2025 tại báo cáo tài chính hợp
nhất quý III năm 2026 như sau:

Báo cáo tài chính hợp nhất:

* Quý III/2026:

Đvt: ngàn đồng

Stt	Nội dung	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	363.611.521	374.628.606	-11.017.085	Giảm 2,94%

* 9 tháng năm 2026:

Đvt: ngàn đồng

Stt	Nội dung	9 tháng/2026	9 tháng/2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.252.617.538	5.066.735.561	- 814.118.023	Giảm 16,07%
2	Giá vốn hàng bán	2.698.391.420	2.726.726.826	- 28.335.406	Giảm 1,04%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.554.217.619	2.339.985.236	- 785.767.617	Giảm 33,58%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	167.370.035	103.354.347	+ 64.015.688	Tăng 61,94%



Stt	Nội dung	9 tháng/2026	9 tháng/2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
5	Chi phí tài chính	85.967.698	111.301.078	- 25.333.380	Giảm 22,76%
6	Phần lãi trong công ty liên kết	106.741.586	109.842.884	- 3.101.298	Giảm 2,82%
7	Chi phí bán hàng	88.776.666	90.075.932	- 1.299.266	Giảm 1,44%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	353.958.650	370.235.155	- 16.276.505	Giảm 4,40%
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.299.626.225	1.981.570.301	- 681.944.076	Giảm 34,41%
10	Lợi nhuận khác	7.415.061	22.964.470	- 15.549.409	Giảm 67,71%
11	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.307.041.286	2.004.534.772	- 697.493.486	Giảm 34,80%
12	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.090.896.225	1.670.391.673	- 579.495.448	Giảm 34,69%

Lợi nhuận sau thuế TNDN 9 tháng năm 2026 giảm so với lợi nhuận sau thuế TNDN 9 tháng năm 2025 tại báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 nguyên nhân là do:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 16,07% so với cùng kỳ chủ yếu giảm từ hoạt động kinh doanh KCN giảm 61,89%.

- Giá vốn hàng bán giảm 1,04% tốc độ giảm của giá vốn ít hơn tốc độ giảm của doanh thu làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 33,58% so với cùng kỳ.

- Phần lãi trong công ty liên kết giảm 2,82%.

- Lợi nhuận khác giảm 67,71%.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 34,80% làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 34,69% so với cùng kỳ.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, BKT, QTTH.



TỔNG GIÁM ĐỐC

(Handwritten signature in blue ink)

Trần Thanh Hải



UBND TP ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III/2026

Đồng Nai, tháng 10 năm 2026

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.180.674.179.312	7.017.062.220.234
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.716.935.105.343	1.362.084.974.398
1. Tiền	111		821.152.882.010	604.352.469.202
2. Các khoản tương đương tiền	112		895.782.223.333	757.732.505.196
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.096.800.148.784	2.485.396.329.452
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	3.096.800.148.784	2.485.396.329.452
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		924.267.400.244	751.129.003.080
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	698.455.530.131	589.651.273.355
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	195.578.449.441	123.818.872.280
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	119.327.029.338	123.502.357.782
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(89.093.608.666)	(85.843.500.337)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	2.309.069.624.453	2.267.746.571.259
1. Hàng tồn kho	141		2.310.881.650.441	2.269.560.005.547
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.812.025.988)	(1.813.434.288)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		133.601.900.488	150.705.342.045
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		22.288.789.551	15.679.742.220
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		86.193.500.428	112.416.652.127
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.17	25.119.610.509	22.608.947.698

(Xem trang tiếp theo)



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		15.813.058.259.312	15.282.594.062.880
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		62.501.724.187	56.068.780.652
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		74.540.000	74.540.000
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	215	5.5	62.551.029.187	56.118.085.652
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	5.6	(323.845.000)	(323.845.000)
II. Tài sản cố định	220		4.238.264.406.607	4.282.171.915.566
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.898.294.464.596	3.936.090.672.081
Nguyên giá	222		10.369.132.605.816	9.985.920.355.203
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.470.838.141.220)	(6.049.829.683.122)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	339.969.942.011	346.081.243.485
Nguyên giá	228		519.327.173.726	517.473.159.135
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(179.357.231.715)	(171.391.915.650)
III. Bất động sản đầu tư	240	5.10	3.513.545.184.776	3.419.708.249.838
1. Nguyên giá	241		5.774.348.093.293	5.500.820.099.781
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.260.802.908.517)	(2.081.111.849.943)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		5.644.785.083.485	5.362.755.514.091
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.11	5.644.785.083.485	5.362.755.514.091
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		1.110.687.755.901	1.047.917.716.175
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	5.2	907.725.107.886	832.998.248.327
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	304.817.358.663	308.294.547.830
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	5.2	(102.413.210.648)	(93.933.579.982)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		6.785.273.400	6.785.273.400
5. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		(6.226.773.400)	(6.226.773.400)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		1.243.274.104.356	1.113.971.886.558
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.12	1.168.636.779.798	1.044.319.707.244
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	5.13	74.637.324.558	69.652.179.314
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		23.993.732.438.624	22.299.656.283.114

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		11.401.870.550.996	10.381.110.298.414
I. Nợ ngắn hạn	310		3.506.777.804.490	3.575.902.553.179
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	577.953.681.201	650.243.184.195
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	300.328.900.960	352.032.157.521
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	5.16	186.875.219.311	6.938.747.336
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.17	200.191.021.429	162.820.006.751
5. Phải trả người lao động	315	5.18	164.422.332.916	213.262.139.162
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.19	95.985.788.851	123.799.382.596
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.20	204.036.151.797	145.624.117.654
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.21	530.806.164.356	592.437.988.266
9. Vay ngắn hạn	321	5.22	981.016.852.733	1.058.949.628.529
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		26.461.391.971	29.436.139.014
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	5.23	238.700.298.965	240.359.062.155
II. Nợ dài hạn	330		7.895.092.746.506	6.805.207.745.235
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		15.021.816.899	17.670.138.296
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.19	855.787.321.247	980.216.010.530
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.20	3.698.565.382.237	2.493.626.195.507
4. Phải trả dài hạn khác	338	5.21	287.731.730.385	274.232.442.489
5. Vay dài hạn	339	5.22	3.037.339.995.526	3.039.462.958.413
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343		646.500.212	-

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.24	12.591.861.887.628	11.918.545.984.700
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.765.000.000.000	3.765.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		86.559.686.249	86.559.686.249
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		715.904.126.002	608.405.126.002
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(90.100.000)	(90.100.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(592.863.242.704)	(592.863.242.704)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.154.316.430.534	984.748.713.319
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		9.662.316.934	9.662.316.934
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.594.482.211.691	2.421.555.678.865
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		1.986.466.377.225	1.138.781.405.485
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		608.015.834.466	1.282.774.273.380
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.858.890.458.922	4.635.567.806.035
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		23.993.732.438.624	22.299.656.283.114

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Thị Chung

Lê Thị Bích Loan



Trần Thanh Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán 03 tháng từ ngày 01/07/2026 ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	6.1	1.500.775.150.400	1.363.175.908.605	4.252.617.538.480	5.066.735.561.816
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		3.000.000	6.500.000	8.500.000	23.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.500.772.150.400	1.363.169.408.605	4.252.609.038.480	5.066.712.061.816
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	975.544.468.907	840.173.467.807	2.698.391.419.568	2.726.726.825.600
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		525.227.681.493	522.995.940.798	1.554.217.618.912	2.339.985.236.216
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	54.637.361.375	33.999.427.234	167.370.035.200	103.354.346.917
7. Chi phí tài chính	23	6.4	30.429.122.880	19.611.477.304	85.967.698.396	111.301.077.939
Trong đó, chi phí đi vay	24		22.317.912.536	19.517.992.294	65.053.706.109	61.210.629.246
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	29.401.290.101	28.494.955.665	88.776.666.790	90.075.932.393
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	125.089.795.984	113.475.165.227	353.958.650.299	370.235.155.481
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	27		36.251.997.580	39.883.113.695	106.741.586.652	109.842.884.320
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		431.196.831.483	435.296.883.531	1.299.626.225.279	1.981.570.301.640
12. Thu nhập khác	31		13.702.906.435	18.571.562.932	22.317.007.245	51.053.422.140
13. Chi phí khác	32		8.882.701.668	16.136.729.171	14.901.946.449	28.088.951.948
14. Lợi nhuận khác	40		4.820.204.767	2.434.833.761	7.415.060.796	22.964.470.192
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		436.017.036.250	437.731.717.292	1.307.041.286.075	2.004.534.771.832
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	73.655.906.996	58.954.306.559	219.689.963.148	282.979.377.607
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.250.392.588)	4.148.804.384	(3.544.902.332)	51.163.720.959
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		363.611.521.842	374.628.606.349	1.090.896.225.259	1.670.391.673.266
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		183.585.411.079	237.764.953.797	608.015.834.466	1.019.437.779.613
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		180.026.110.763	136.863.652.552	482.880.390.793	650.953.893.653
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.24.3	488	618	1.165	2.505
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.24.4	488	618	1.165	2.505

NGƯỜI LẬP



Nguyễn Thị Chung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Bích Loan

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Thanh Hải

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 03 tháng từ ngày 01/07/2026 ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH						
1. Lợi nhuận trước thuế	01		436.017.036.250	437.731.717.292	1.307.041.286.075	2.004.534.771.832
2. Điều chỉnh cho các khoản:						
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		234.517.482.039	177.950.669.023	607.494.954.746	643.671.467.947
Các khoản dự phòng	03		(11.200.429.811)	(765.113.354)	6.112.250.078	(1.417.492.250)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(82.012)	(12.459.076.680)	47.352.672.577
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(88.773.536.626)	(73.110.944.908)	(258.586.241.572)	(212.418.855.856)
Chi phí đi vay	06	6.4	22.317.912.536	19.517.992.294	65.053.706.109	61.210.629.246
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	11.258.549.856	-	11.258.549.856
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		592.878.464.388	572.582.788.191	1.714.656.878.756	2.554.191.743.352
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		16.493.805.304	207.471.030.083	(85.773.018.741)	18.118.719.416
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(24.574.227.562)	(29.748.431.593)	(10.272.276.234)	(18.694.776.277)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		492.584.081.921	73.483.680.307	1.241.382.349.799	84.864.662.674
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(71.148.504.561)	(1.235.634.068)	(130.596.689.801)	(42.468.185.204)
Chi phí đi vay đã trả	14		(25.333.845.956)	(9.019.079.904)	(69.170.247.075)	(51.279.053.005)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.17	(27.406.083.237)	(118.092.351.862)	(257.065.053.662)	(261.780.491.442)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		27.260.000	(14.286.550)	70.004.700	441.068.750
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(26.257.537.875)	(25.556.319.794)	(146.156.607.618)	(126.201.204.222)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		927.263.412.422	669.871.394.810	2.257.075.340.124	2.157.192.484.042
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ						
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(383.373.625.781)	(371.377.947.977)	(1.273.838.463.209)	(1.346.154.103.619)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		36.428.450	2.546.819.615	150.610.268	3.142.390.703
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(667.031.566.994)	(922.558.500.000)	(3.123.896.252.603)	(2.815.751.473.405)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		894.352.082.192	408.000.000.000	2.529.619.643.836	2.384.802.580.548
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		3.477.189.167	-	3.477.189.167	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		76.419.037.470	49.273.813.463	206.405.185.844	169.063.531.608
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(76.120.455.496)	(834.115.814.899)	(1.658.082.086.697)	(1.604.897.074.165)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 03 tháng từ ngày 01/07/2026 ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	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		17.431.426.693	115.119.000.000	48.816.427.596	115.119.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	337.342.983.816	237.071.049.709	1.093.226.689.356	908.871.614.476
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(494.532.405.661)	(403.116.989.133)	(1.160.820.118.450)	(1.276.714.909.999)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(170.778.492.375)	(158.228.550.785)	(225.362.888.075)	(368.751.715.335)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(310.536.487.527)	(209.155.490.209)	(244.139.889.573)	(621.476.010.858)
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	50		540.606.469.399	(373.399.910.298)	354.853.363.854	(69.180.600.981)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.176.328.635.944	1.904.020.847.598	1.362.084.974.398	1.599.779.077.056
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	82.012	(3.232.909)	22.543.237
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	70	5.1	1.716.935.105.343	1.530.621.019.312	1.716.935.105.343	1.530.621.019.312

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Chung

Lê Thị Bích Loan

Trần Thanh Hải

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

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

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

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất là 3.765.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Nhà nước	3.747.567.000.000	99,54
Các cổ đông khác	17.433.000.000	0,46
Cộng	3.765.000.000.000	100,00

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

Tổng Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại Mục 1.4 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Đơn vị trực thuộc tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

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

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với Tổng Công ty và các công ty con hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, bán hàng thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Đối với các công ty con còn lại thì chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản để chuyển đổi thành tiền.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn được cấu trúc theo hình thức sở hữu đa cấp gồm công ty mẹ, 05 công ty con trực tiếp và 06 công ty con gián tiếp.

1.4.1. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp:

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp trực tiếp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Khai thác, xử lý nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch	Số 48, Đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	63,99%	63,99%	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	64,04%	64,04%	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3, Khu phố 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	51,00%	51,00%	51,00%
4.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Số 47, Đường D9, khu dân cư Đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	57,95%	57,86%	57,95%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	54,16%	52,75%	54,16%

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.4.1. Các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)***Các công ty con gián tiếp:*

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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**1.4.2. Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu***Các công ty liên kết trực tiếp:*

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

1.4.2 Các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Các công ty liên kết gián tiếp:

STT	Tên công ty	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	Số 1B - D3, khu Phố Bình Dương, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	45,00%	45,00%	22,95%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp Nước Đồng Nai	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Số 52, Đường Cách mạng tháng 8, phường Trung Dũng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	36,00%	36,00%	23,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	Cảng Gò Dầu A, xã Phước Thái, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam	30,00%	30,00%	15,30%
4.	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	30,00%	30,00%	19,58%

1.5. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30/09/2026 là 78 (31/12/2025 là: 70).

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

2.1. Kỳ kế toán năm

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

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Kể từ năm tài chính 2026, Tập đoàn lập báo cáo tài chính hợp nhất theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính, thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, và theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính, sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và và quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Các ước tính kế toán và xét đoán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các xét đoán, ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo của tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản mục tiềm tàng tại ngày lập báo cáo, cũng như số liệu doanh thu và chi phí trong kỳ.

Các ước tính và giả định này được đánh giá thường xuyên và dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác được xem là hợp lý. Tuy nhiên, kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này.

4.2. Tỷ giá hối đoái áp dụng

Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, 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.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tập đoàn nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, giá trị của khoản đầu tư được điều chỉnh tăng giảm tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong lãi lỗ của công ty liên kết sau ngày mua.

Các khoản phân phối từ công ty liên kết sau ngày mua được ghi giảm giá trị của khoản đầu tư.

Đầu tư vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công ty liên kết.

Đầu tư khác bao gồm các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; khoản đầu tư vào hợp đồng BCC mà Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có).

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu khác

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại ngày báo cáo, đối với các khoản đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và là chứng khoán mua bán tự do trên thị trường khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá trị của khoản đầu tư chứng khoán đang hạch toán trên sổ kế toán, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán được trích lập để phản ánh khoản lỗ do tổn thất với mức tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản đầu tư không cao hơn giá trên thị trường.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư khác được tính dựa trên giá trị hợp lý nếu giá trị hợp lý được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản nợ phải thu phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại ngày báo cáo, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản nợ phải thu đó của doanh nghiệp ước tính có thể bị tổn thất do đối tượng nợ hoặc khách nợ mất tích, trốn nợ hoặc khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán khoản nợ.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Thời gian quá hạn	Tỷ lệ trích lập
▪ Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	30%
▪ Từ 01 năm đến dưới 02 năm	50%
▪ Từ 02 năm đến dưới 03 năm	70%
▪ Từ 03 năm trở lên	100%

4.6. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí liên quan khác.

Giá gốc hàng tồn kho khác bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày báo cáo, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.7. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản 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.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 25 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 - 30 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 12 năm
▪ TSCĐ hữu hình khác	02 - 40 năm



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến TSCĐ 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 TSCĐ vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, bao gồm:

STT	Địa điểm	Thời gian khấu hao
1.	Quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa	Theo Giấy phép khai thác khoáng sản
2.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	20 - 48 năm
3.	Quyền sử dụng đất tại Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	15 năm
4.	Quyền sử dụng đất bao gồm 918m ² và 144m ² bổ sung tại số H22 Đường Võ Thị Sáu, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa	6 - 22 năm
5.	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 2, Khu công nghiệp Gò Dầu và Khu công nghiệp Xuân Lộc	36,5 năm - 47,5 năm

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích (02 - 10 năm).

4.9. Thuê tài sản

Phân loại thuê tài sản

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.10. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Tập đoàn.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê theo thời hạn của hợp đồng thuê. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

4.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

▪ Chi phí đền bù, giải tỏa, quyền sử dụng đất	06 - 48 năm
▪ Cơ sở hạ tầng	05 - 41 năm
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	03 - 45 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 30 năm
▪ Bất động sản đầu tư khác	04 - 25 năm

4.12. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn.

Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng về giá trị các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.13. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là ngắn hạn và dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ; tiền thuê đất trả trước; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và chi phí trả trước khác. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.14. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

4.15. Phải trả cổ tức

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận đã được quyết định phân phối cho các cổ đông góp vốn nhưng chưa thanh toán tại ngày báo cáo, bao gồm các khoản phải trả bằng tiền theo quy định của pháp luật và điều lệ của các đơn vị trong Tập đoàn.

Khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận khi Tập đoàn phát sinh nghĩa vụ hiện tại phải thanh toán cho các cổ đông góp vốn và không còn quyền đơn phương hoãn hoặc từ chối việc chi trả theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận hoặc theo các quy định pháp luật có liên quan.

Các khoản thanh toán cổ tức, lợi nhuận cho cổ đông góp vốn được ghi giảm khoản phải trả khi đã thực hiện thanh toán hoặc chuyển giao tài sản cho đối tượng được hưởng.

4.16. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

4.17. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh hợp nhất của kỳ báo cáo và chủ yếu là chi phí giá đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng và chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp của khu công nghiệp được ghi nhận căn cứ tỷ lệ doanh thu thực hiện hàng năm và tổng chi phí đầu tư ước tính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.18. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản tiền đã nhận hoặc đã phát sinh quyền thu tiền từ khách hàng nhưng tại ngày báo cáo Tập đoàn chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ liên quan theo điều khoản của hợp đồng, chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất, phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp và khác.

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận là nợ phải trả và được phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản khi các nghĩa vụ thực hiện tương ứng được hoàn thành.

4.19. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa giá trị thu được từ các giao dịch về công cụ vốn và giá trị ghi nhận của vốn góp của chủ sở hữu. Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận và trình bày trong vốn chủ sở hữu theo bản chất của từng giao dịch. Các chi phí tăng thêm phát sinh trực tiếp liên quan đến việc phát hành công cụ vốn được ghi giảm vốn chủ sở hữu; trường hợp giao dịch không hoàn thành, các chi phí liên quan được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ.

Vốn khác

Vốn khác phản ánh các khoản tăng, giảm vốn chủ sở hữu ngoài vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Các khoản mục này được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật, chuẩn mực kế toán và bản chất của từng giao dịch.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá thực tế mua lại bao gồm giá mua lại và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua lại cổ phiếu, như chi phí giao dịch, thông tin... và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản là khoản chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư, được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong kỳ vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ của các công ty trong Tập đoàn.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

03
TỔNG
HÀNG
TRIE
NGH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.20. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận theo giá trị tương ứng mà Tập đoàn dự kiến được quyền nhận từ việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa cho khách hàng. Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng và khách hàng đã nhận được quyền kiểm soát đối với hàng hóa.

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo nguyên tắc dồn tích. Đối với các hợp đồng cho thuê có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ phù hợp với thời hạn cho thuê và điều kiện ghi nhận doanh thu áp dụng tại thời điểm lập báo cáo.

Các khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng được ghi nhận là doanh thu chờ phân bổ và được phân bổ dần vào doanh thu trong các kỳ liên quan.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi Tập đoàn hoàn thành nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng. Trường hợp giao dịch cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được ghi nhận theo mức độ hoàn thành nghĩa vụ thực hiện tại ngày lập Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo tiến độ thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng khi quyền kiểm soát công trình được chuyển giao cho khách hàng theo thời gian. Doanh thu và chi phí liên quan được ghi nhận theo mức độ hoàn thành tại ngày báo cáo trên cơ sở phương pháp phản ánh phù hợp nhất phần công việc đã thực hiện. Khi mức độ hoàn thành chưa thể xác định một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận trong phạm vi chi phí có khả năng thu hồi.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư vào công ty liên kết

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.21. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá trị ghi sổ của hàng hóa, thành phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư đã được bán hoặc chuyển giao cho khách hàng trong kỳ, cùng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc tạo ra doanh thu tương ứng.

Giá vốn được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu và trên cơ sở nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

4.22. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các chi phí và khoản lỗ phát sinh từ các hoạt động tài chính của Tập đoàn như chi phí đi vay, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái, các khoản tổn thất đầu tư và các chi phí tài chính khác phát sinh trong kỳ.

Chi phí tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

4.23. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Tập đoàn. Chi phí bán hàng được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ phát sinh.

4.24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động quản lý, điều hành và hoạt động chung của Tập đoàn. Chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ phát sinh. Các khoản hoàn nhập dự phòng và các khoản điều chỉnh làm giảm chi phí được ghi nhận theo bản chất của giao dịch trong kỳ.

4.25. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và giá trị tính thuế của các khoản mục này tại ngày báo cáo.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế theo quy định hiện hành.

Tài sản và nợ thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự kiến áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán. Giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại tại ngày báo cáo và được điều chỉnh khi cần thiết trên cơ sở khả năng thu hồi lợi ích kinh tế trong tương lai.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, trừ trường hợp liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu hoặc thu nhập toàn diện khác theo quy định của chuẩn mực kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

▪ Dịch vụ hệ thống chiếu sáng, công viên, quản lý chợ đêm, mai táng, hỏa táng và dịch vụ lắp đặt công trình từ nguồn kinh phí cộng đồng	Không chịu thuế
▪ Cho thuê đất, phí hạ tầng, xử lý chất thải, cung cấp nước sạch sản xuất đối với các doanh nghiệp chế xuất; dịch vụ cung cấp cho tàu nước ngoài; dịch vụ hút hầm vệ sinh, rác thải y tế	0%
▪ Cung cấp nước sạch sản xuất	5%
▪ Các hàng hoá, dịch vụ khác	10%

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 174/2024/QH15 được Ủy ban thường vụ Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024, Tập đoàn được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa, dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Tập đoàn.

4.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ chia cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm cổ phiếu quỹ (nếu có).

4.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ đã được điều chỉnh đối với ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm. Số lượng cổ phiếu sử dụng để tính toán không bao gồm cổ phiếu quỹ (nếu có).

4.28. Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày phù hợp với cơ cấu quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ của Tập đoàn. Bộ phận hoạt động là một hợp phần của Tập đoàn có thông tin tài chính riêng biệt và được Ban điều hành thường xuyên xem xét nhằm đánh giá kết quả hoạt động cũng như đưa ra các quyết định phân bổ nguồn lực.

4.29. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các tổ chức hoặc cá nhân có khả năng kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, hoặc chịu sự kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể của Tập đoàn. Các bên liên quan cũng bao gồm các thành viên Ban quản lý chủ chốt, các thành viên gia đình gần gũi của các cá nhân này và các tổ chức có liên quan theo quy định của chuẩn mực kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.30. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Tập đoàn mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Tập đoàn chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Phương pháp kế toán ghi nhận lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Các thay đổi về tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con không đưa đến việc mất kiểm soát của Tập đoàn được hạch toán là giao dịch về vốn. Giá trị ghi sổ của Tập đoàn và lợi ích của cổ đông không kiểm soát được điều chỉnh để phản ánh sự thay đổi về tỷ lệ sở hữu tương ứng trong công ty con đó. Chênh lệch do điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm soát và giá trị hợp lý của khoản thanh toán được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Ngay khi mất quyền kiểm soát công ty con, lãi lỗ của Tập đoàn được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn với giá trị tài sản thuần chuyển nhượng tại thời điểm mất quyền kiểm soát cộng với giá trị lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.882.761.045	1.760.065.793
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	819.269.995.615	602.592.403.409
Tiền đang chuyển	125.350	-
Các khoản tương đương tiền (*)	895.782.223.333	757.732.505.196
Cộng	1.716.935.105.343	1.362.084.974.398

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại ngày 30/09/2026.

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngày 30/09/2026 và các khoản lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn đến ngày 30/09/2026. Trong đó, một phần giá trị các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại các công ty con đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.22.

(Xem trang tiếp theo)

003
CỘNG
PHÀ
T TRI
NG NG

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

		Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
		VND			VND		
	Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Tỷ lệ lợi ích	Vốn góp theo phương pháp giá gốc	Vốn góp theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết:							
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	46,45%	255.000.000.000	519.258.409.298	46,45%	255.000.000.000	490.528.907.862	
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91							
Cần Thơ - An Giang	39,72%	112.000.000.000	72.003.299.887	39,72%	112.000.000.000	72.878.418.091	
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	19,58%	60.750.000.000	66.860.140.136	19,58%	60.750.000.000	60.291.877.664	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và							
Vật liệu Đồng Nai	35,99%	53.838.407.700	44.122.608.675	35,99%	53.838.407.700	45.603.989.835	
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	44.782.211.387	40,00%	33.436.575.595	39.173.219.120	
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	36,00%	21.578.551.008	87.777.447.157	36,00%	21.578.551.008	53.100.597.155	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	22,95%	13.500.000.000	15.572.924.234	22,95%	13.500.000.000	15.304.181.929	
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,01%	10.295.294.400	21.092.982.026	30,01%	10.295.294.400	20.049.261.597	
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	9.432.951.811	9.392.096.569	40,00%	9.432.951.811	9.840.682.230	
Công ty Cổ phần Dịch vụ và							
Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	23,04%	7.800.368.003	20.629.483.321	23,04%	7.800.368.003	19.977.705.882	
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	6.233.505.196	15,30%	1.665.000.000	6.249.406.962	
Cộng		579.297.148.517	907.725.107.886		579.297.148.517	832.998.248.327	

(Xem trang tiếp theo)



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (a)	84.869.194.313	(*)	-	88.346.383.480	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)	72.516.189.000	(*)	(72.516.189.000)
Công ty Cổ phần Cấp nước Gia Tân	50.000.000.000	(*)	(21.671.301.592)	50.000.000.000	-	(20.843.452.982)
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	11.250.000.000	(*)	-	11.250.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Thảo Điền	10.000.000.000	(*)	-	10.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Xây lắp 1 Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	(7.489.690.056)	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	954.358.000	(736.030.000)	1.711.890.000	1.137.952.000	(573.938.000)
Cộng	304.817.358.663		(102.413.210.648)	308.294.547.830		(93.933.579.982)

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

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (ngoại trừ Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai) để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là bên liên quan - Xem thêm Mục 8.2	1.830.106.341	-	1.430.674.222	-
Phải thu khách hàng chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải thu ngắn hạn của khách hàng, bao gồm:				
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	174.763.876.056	(3.009.841.098)	182.727.438.572	(2.729.300.849)
Các khoản còn lại	521.861.547.734	(81.838.308.526)	405.493.160.561	(78.868.740.447)
Cộng	698.455.530.131	(84.848.149.624)	589.651.273.355	(81.598.041.296)

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	1.961.879.902	8.563.401.679
Trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn, bao gồm:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Vĩnh Cửu	44.805.568.694	30.219.243.194
Công ty TNHH Phúc Hiếu	34.344.918.611	-
Các khoản còn lại	114.466.082.234	85.036.227.407
Cộng	195.578.449.441	123.816.872.280



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.5. Phải thu khác

Ngắn hạn:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 8.2	4.731.037.779	3.043.029.000
Phải thu tiền hợp tác đầu tư Dự án khu dân cư Hữu Phước	32.403.374.696	70.459.646.685
Tạm ứng kinh phí bồi thường Dự án Khu công nghiệp Tân Đức	60.258.477.564	7.593.745.123
Khoản tiền bồi thường về việc phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc Dự án cụm công nghiệp Long Phước 1	1.420.260.988	11.250.269.997
Kỹ quỹ, ký cược	384.299.440	315.731.979
Phải thu khác	20.129.578.871	32.737.500.516
Cộng	119.327.029.338	123.502.357.782

Dài hạn:

Kỹ quỹ, ký cược	62.297.724.187	55.868.780.652
Phải thu khác	253.305.000	249.305.000
Cộng	62.551.029.187	56.118.085.652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	137.503.081.810	48.085.628.144	137.715.462.312	51.548.116.975

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	23.189.038.297	2.915.028.318	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	22.235.613.901	3.812.313.501	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị TP. Biên Hoà	17.661.892.391	14.175.410.160	Trên 03 năm	17.661.892.391	14.175.410.160	Trên 03 năm
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	1.739.004.770	Từ 01 năm đến 03 năm	14.127.359.466	3.218.659.137	Từ 01 năm đến 03 năm
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.682.057.661	1.981.783.537	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	13.043.333.125	2.494.089.231	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Các đối tượng khác	68.842.733.995	27.274.401.359	Trên 06 tháng	70.647.263.429	27.847.644.946	Trên 06 tháng
Cộng	137.503.081.810	48.085.628.144		137.715.462.312	51.548.116.975	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	62.447.848.841	(318.944.158)	50.147.456.930	(320.352.458)
Công cụ, dụng cụ	3.633.649.497	-	3.481.895.724	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.137.594.536.642	(1.493.081.830)	2.165.498.942.895	(1.493.081.830)
<i>Dự án Khu công nghiệp, Khu đô thị Châu Đức</i>	1.610.799.274.745	-	1.579.192.529.032	-
<i>Dự án khu dân cư Hữu Phước</i>	192.117.104.799	-	238.466.167.811	-
<i>Các dự án khác</i>	334.678.157.098	(1.493.081.830)	347.840.246.052	(1.493.081.830)
Thành phẩm	104.498.904.897	-	47.775.021.678	-
Hàng hóa	2.706.710.564	-	2.656.688.320	-
Cộng	2.310.881.650.441	(1.812.025.988)	2.269.560.005.547	(1.813.434.288)

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	3.707.686.317.285	1.781.696.570.834	4.033.255.020.796	96.046.126.374	367.236.319.914	9.985.920.355.203
Đầu tư XDCB hoàn thành	125.204.909.784	69.193.175.636	160.875.144.077	1.507.859.675	-	356.781.089.172
Mua trong kỳ	958.039.704	8.579.432.248	19.258.098.073	2.388.947.775	956.583.333	32.141.101.133
Tăng khác	-	110.166.949	-	-	-	110.166.949
Phân loại lại	-	145.383.560	-	-	(145.383.560)	-
Thanh lý, nhượng bán	(537.233.010)	(3.348.608.875)	(115.940.000)	(622.173.022)	-	(4.623.954.907)
Giảm khác	(1.196.151.734)	-	-	-	-	(1.196.151.734)
Tại ngày 30/09/2026	3.832.115.882.029	1.856.376.120.352	4.213.272.322.946	99.320.760.802	368.047.519.687	10.369.132.605.816
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	2.094.297.353.891	1.403.237.708.279	2.312.407.405.637	84.884.640.196	155.002.575.119	6.049.829.683.122
Khấu hao trong kỳ	157.933.429.833	77.525.428.638	168.732.721.473	3.033.748.003	19.489.595.447	426.714.923.394
Thanh lý, nhượng bán	(537.233.010)	(3.234.967.530)	(115.940.000)	(622.173.022)	-	(4.510.313.562)
Giảm khác	(1.196.151.734)	-	-	-	-	(1.196.151.734)
Tại ngày 30/09/2026	2.250.497.398.980	1.477.528.169.387	2.481.024.187.110	87.296.215.177	174.492.170.566	6.470.838.141.220
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	1.613.388.963.394	378.458.862.555	1.720.847.615.159	11.161.486.178	212.233.744.795	3.936.090.672.081
Tại ngày 30/09/2026	1.581.618.483.049	378.847.950.965	1.732.248.135.836	12.024.545.625	193.555.349.121	3.898.294.464.596

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.723.099.737.130 VND.

Một phần TSCĐ hữu hình của các công ty con được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 5.22.

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2026	496.459.318.087	18.198.998.021	2.814.843.027	517.473.159.135
Mua trong kỳ	-	1.854.014.591	-	1.854.014.591
Tại ngày 30/09/2026	496.459.318.087	20.053.012.612	2.814.843.027	519.327.173.726
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2026	156.162.592.105	13.215.169.232	2.014.154.313	171.391.915.650
Khấu hao trong kỳ	6.998.542.797	923.848.578	42.924.690	7.965.316.065
Tại ngày 30/09/2026	163.161.134.902	14.139.017.810	2.057.079.003	179.357.231.715
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2026	340.296.725.982	4.983.828.789	800.688.714	346.081.243.485
Tại ngày 30/09/2026	333.298.183.185	5.913.994.802	757.764.024	339.969.942.011

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 51.500.932.508 VND.

Một số quyền sử dụng đất của các công ty con được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 5.22.

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Chi phí đền bù, giải tỏa VND	Cơ sở hạ tầng VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	BDS đầu tư khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	478.843.087.967	2.740.158.424.953	2.087.633.189.779	188.812.277.227	5.373.119.855	5.500.820.099.781
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	41.885.933.071	230.675.969.800	977.693.923	-	273.539.596.794
Giảm khác	-	-	(11.603.282)	-	-	(11.603.282)
Tại ngày 30/09/2026	478.843.087.967	2.782.044.358.024	2.318.297.556.297	189.789.971.150	5.373.119.855	5.774.348.093.293
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	406.170.757.483	748.892.251.098	841.974.924.221	79.205.345.332	4.868.571.809	2.081.111.849.943
Khấu hao trong kỳ	2.721.215.186	83.721.474.530	84.682.844.554	8.481.459.282	84.065.022	179.691.058.574
Tại ngày 30/09/2026	408.891.972.669	832.613.725.628	926.657.768.775	87.686.804.614	4.952.636.831	2.260.802.908.517
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	72.672.330.484	1.991.266.173.855	1.245.658.265.558	109.606.931.895	504.548.046	3.419.708.249.838
Tại ngày 30/09/2026	69.951.115.298	1.949.430.632.396	1.391.639.787.522	102.103.166.536	420.483.024	3.513.545.184.776

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 498.182.057.017 VND.

Một phần bất động sản đầu tư tại các công ty con được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn - Xem thêm Mục 5.22.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Khu đô thị, Khu công nghiệp Châu Đức	3.686.672.388.008	3.686.672.388.008	3.516.488.695.687	3.516.488.695.687
Dự án Khu công nghiệp Tân Đức	752.601.403.888	752.601.403.888	727.498.929.945	727.498.929.945
Dự án cụm công nghiệp Long Phước	344.662.118.775	344.662.118.775	295.863.753.883	295.863.753.883
Chi phí đền bù và đầu tư hạ tầng khu tái định cư phục vụ dự án mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	263.165.494.174	263.165.494.174	262.165.494.174	262.165.494.174
Công trình xử lý chất thải Quang Trung	31.520.579.334	31.520.579.334	73.225.582.154	73.225.582.154
Dự án cấp nước Nhơn Trạch	88.706.392.139	88.706.392.139	88.706.392.139	88.706.392.139
Khu xử lý chất thải huyện Vĩnh Cửu	57.263.837.305	57.263.837.305	57.096.156.025	57.096.156.025
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.310.561.765	37.310.561.765	37.310.561.765
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	382.882.308.097	382.882.308.097	304.399.948.319	304.399.948.319
Cộng	5.644.785.083.485	5.644.785.083.485	5.362.755.514.091	5.362.755.514.091

5.12. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	417.369.561.048	348.618.881.826
Tiền thuê đất trả trước	350.716.462.099	359.713.873.850
Chi phí bãi chôn lấp chất thải an toàn và chất thải sinh hoạt	126.859.270.285	85.004.237.368
Công cụ, dụng cụ	10.291.183.003	8.543.937.239
Chi khoản khác	263.400.303.363	242.438.776.961
Cộng	1.168.636.779.798	1.044.319.707.244

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí khấu hao TSCĐ	10.016.181.352	6.505.594.613
Chi phí trích trước	10.631.671.298	8.331.988.664
Lãi nội bộ	45.811.302.967	46.624.209.096
Chi phí khác	8.178.168.941	8.190.386.941
Cộng	74.637.324.558	69.652.179.314

5.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8.2	17.402.516.814	17.402.516.814	24.686.794.784	24.686.794.784
Phải trả cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng phải trả người bán ngắn hạn, bao gồm:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	115.973.336.231	115.973.336.231	117.351.957.834	117.351.957.834
Các khoản còn lại	444.577.828.156	444.577.828.156	508.204.431.577	508.204.431.577
Cộng	577.953.681.201	577.953.681.201	650.243.184.195	650.243.184.195

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Các khác hàng khác	300.328.900.960	352.032.157.521

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu là các khoản trả trước tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp.

5.16. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Cổ tức phải trả	186.875.219.311	6.938.747.336

5.17. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 30/09/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	52.667.406	16.213.401.779	191.395.235.689	(133.282.834.533)	128.674.774	74.401.810.303
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.346.261.401	122.787.188.763	219.887.621.811	(256.902.651.525)	16.928.371.600	100.354.269.248
Thuế thu nhập cá nhân	94.251.357	7.986.787.141	30.478.833.640	(34.453.201.572)	713.138.013	4.631.305.865
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	588.490.794	7.258.362.007	(7.137.398.703)	-	709.454.098
Thuế tài nguyên	-	4.179.241.894	8.257.301.323	(11.367.729.952)	-	1.068.813.265
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	18.000.117.157	757.958.829	49.196.186.402	(25.919.862.011)	5.035.312.380	11.069.478.443
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp ngân sách khác	2.115.650.377	10.306.937.551	60.168.633.315	(62.718.144.024)	2.314.113.742	7.955.890.207
Cộng	22.608.947.698	162.820.006.751	566.642.174.187	(531.781.822.320)	25.119.610.509	200.191.021.429



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.18. Phải trả người lao động

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 30/09/2026.

5.19. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trích trước tiền thuê đất	60.226.552.397	60.226.552.397
Chi phí phải trả khác	35.759.236.454	63.572.830.199
Cộng	95.985.788.851	123.799.382.596
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	815.742.554.039	943.187.527.274
Chi phí phải trả khác	40.044.767.208	37.028.483.256
Cộng	855.787.321.247	980.216.010.530

5.20. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	154.798.384.337	110.045.571.692
Doanh thu chờ phân bổ khác	49.237.767.460	35.578.545.962
Cộng	204.036.151.797	145.624.117.654
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	3.569.857.812.258	2.453.372.432.725
Doanh thu chờ phân bổ khác	128.707.569.979	40.253.762.782
Cộng	3.698.565.382.237	2.493.626.195.507

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.21. Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả tiền hợp tác đầu tư Dự án Khu dân cư Hữu Phước	216.243.892.125	220.097.945.561
Nhận ký quỹ, ký cược	133.824.110.322	190.217.019.383
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi phí giải phóng mặt bằng huyện Vĩnh Cửu	47.382.461.015	47.382.461.015
Các khoản phải trả khác	133.355.700.894	134.740.562.307
Cộng	530.806.164.356	592.437.988.266
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	198.325.104.093	177.764.102.242
Khoản lợi nhuận giữ lại chờ phân bổ (*)	66.351.591.639	68.989.413.727
Các khoản phải trả khác	23.055.034.653	27.478.926.520
Cộng	287.731.730.385	274.232.442.489

(*) Là khoản lợi nhuận giữ lại tại Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, công ty con, sau quyết toán chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng đối với phần diện tích đất cho thuê lại đã ghi nhận doanh thu một lần tại Khu công nghiệp Long Thành từ năm 2004 - 2008. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 76/NQ-SZL-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2020, Đại hội đồng cổ đông đồng ý cho công ty phân bổ khoản lợi nhuận giữ lại này từ năm 2019 - 2053 tương ứng mỗi năm là 5.845.686.000 VND.

5.22. Vay

Các khoản vay ngắn hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng ngắn hạn	981.016.852.733	981.016.852.733	1.058.949.628.529	1.058.949.628.529
Vay ngân hàng dài hạn	3.037.339.995.526	3.037.339.995.526	3.039.462.958.413	3.039.462.958.413
Cộng	4.018.356.848.259	4.018.356.848.259	4.098.412.586.942	4.098.412.586.942

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Các khoản vay được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau - Xem thêm các Mục 5.2, 5.8, 5.9 và 5.10:

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai gồm:
 - + Tài sản hình thành trong tương lai của dự án “Cấp nước Thiện Tân giai đoạn II”;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 803.660.091.882 VND;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình 274.542.741.462 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi gồm:
 - + Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai phát hành thông qua việc thế chấp một số khoản tiền gửi có kỳ hạn của công ty.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai gồm:
 - + Bến tàu 30.000 DWT;
 - + 02 cầu bờ cố định Libebherr;
 - + Tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m² tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đồ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC);
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 73.954.499.994 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành gồm:
 - + Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trong tương lai của công trình Nhà máy xử lý nước thải theo Hợp đồng thế chấp số 01/2021/HĐBĐ/NHCT682-SZL-NMXLNT ký ngày 05/07/2021 với giá trị còn lại cuối kỳ là 18.643.739.716 VND;
 - + Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp số VN121010143/900308468/01 ký ngày 22/02/2022 với giá trị còn lại cuối kỳ là 108.048.777.230 VND;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 327.396.773.079 VND;
 - + Thư bảo lãnh của Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8.2.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình gồm:
 - + Khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 178.745.884.410 VND;
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 844813, CV 844814 tại Khu công nghiệp Châu Đức;
 - + Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai.

Đ. N. S.
TỔN
C
PHÁ
HU C
Y/PK

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi gồm:
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ TSCĐ hữu hình là 4.009.737.209 VND;
 - + Quyền sử dụng đất thửa số 204, tờ bản đồ số 45 với diện tích 181.503 m² tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 582682 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2023/HĐTC-QBVMT ngày 22/05/2023;
 - + Quyền sử dụng đất thửa số 198, tờ bản đồ số 45 với diện tích 190.261 m² tại xã Quang Trung, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 182491 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 12/2024/HĐTC-QBVMT ngày 23/08/2024;
 - + Tài sản thuộc dự án đầu tư xây dựng khu xử lý chất thải Quang Trung theo Hợp đồng thế chấp số 35/HĐTC-TD ngày 28/09/2015.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức ("SZC") gồm:
 - + Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghé, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà SZC được giao để thực hiện "Dự án Khu công nghiệp Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 08/04/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 11/11/2019, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020-HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 Thành phố Hồ Chí Minh;
 - + Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa SZC và Ngân hàng TMCP Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM;
 - + Quyền sử dụng đất đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10/12/2019;
 - + Tài sản hình thành trong tương lai từ toàn bộ công việc, hạng mục công trình trong dự án "Đầu tư xây dựng sân golf Châu Đức - Giai đoạn 1";

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- + Nhà cấu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ thuộc dự án Sân Golf Châu Đức theo Hợp đồng thể chấp bất động sản số 109/2026/3211825/HĐBĐ ngày 12/02/2026 giữa SZC và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai;
- + Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thể chấp bất động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa SZC và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194, CU 756195, CU 756196, Thửa đất số 12, Tờ bản đồ số 21 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/07/2020;
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU756198, CU756199, thửa đất số 42, 43, tờ bản đồ số 18 xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/07/2020;
- + Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn;
- + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 393.978.545.397 VND;
- + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 1.074.372.979.177 VND;
- + Cam kết bảo lãnh bởi Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8.2.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình gồm:
 - + Các khoản tiền gửi có kỳ hạn;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình là 2.348.100.942 VND;
 - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 54.697.282.688 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận gồm:
 - + Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu công nghiệp Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

5.23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư tại ngày 01/01	240.359.062.155	238.639.514.915
Tăng trong kỳ	145.338.131.960	136.165.945.276
Giảm trong kỳ	(146.996.895.150)	(125.389.050.912)
Số dư tại ngày 30/09	238.700.298.965	249.416.409.279

(Xem trang tiếp theo)

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC CÔNG TY CON

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.24. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu									Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu mua lại của chính mình VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	
Tại ngày 01/01/2025	3.765.000.000.000	86.559.686.249	513.942.926.002	(90.100.000)	(592.863.242.704)	919.375.128.877	9.662.316.934	1.967.856.075.600	4.198.656.223.487	10.868.099.014.445
Tăng vốn từ thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	115.119.000.000	115.119.000.000
Tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển	-	-	94.462.200.000	-	-	(185.219.120.000)	-	-	90.756.920.000	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	1.282.774.273.380	847.783.672.974	2.130.557.946.354
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	260.112.340.759	-	(260.112.340.759)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(84.543.251.262)	(63.235.069.588)	(147.778.320.850)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(489.439.340.000)	(437.860.094.000)	(927.299.434.000)
Tặng/(giảm) khác từ công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(2.230.540.499)	-	(2.230.540.499)
Tặng/(giảm) do ngưng hợp nhất	-	-	-	-	-	(9.519.636.317)	-	-	(118.230.092.196)	(127.749.728.513)
Nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	(7.888.059.864)	-	(7.888.059.864)
Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	15.138.862.269	2.577.245.358	17.716.107.627
Tại ngày 01/01/2026	3.765.000.000.000	86.559.686.249	608.405.126.002	(90.100.000)	(592.863.242.704)	984.748.713.319	9.662.316.934	2.421.555.678.865	4.635.567.806.035	11.918.545.984.700
Tăng vốn trong kỳ (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	70.594.856.111	70.594.856.111
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	608.015.834.466	482.880.390.793	1.090.896.225.259
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	169.567.717.215	-	(169.567.717.215)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(81.553.080.140)	(63.003.109.905)	(144.556.190.045)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	-	(424.934.027.500)	(424.934.027.500)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (b)	-	-	107.499.000.000	-	-	-	-	(198.465.440.000)	90.966.440.000	-
Tặng/(giảm) khác từ công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	28.780.607.307	-	28.780.607.307
Tặng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	(14.876.429.605)	14.876.429.605	-
Bán cổ phiếu mua lại của chính mình	-	-	-	-	-	-	-	-	48.816.427.596	48.816.427.596
Tặng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	592.758.013	3.125.246.187	3.718.004.200
Tại ngày 30/09/2026	3.765.000.000.000	86.559.686.249	715.904.126.002	(90.100.000)	(592.863.242.704)	1.154.316.430.534	9.662.316.934	2.594.482.211.691	4.858.890.458.922	12.591.861.887.628

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.24.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- a) Là khoản tăng vốn do Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, công ty con gián tiếp, thực hiện phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.
- b) Là khoản chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành, công ty con trực tiếp.

5.24.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	376.500.000	376.500.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	(8.200)	(8.200)
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	376.491.800	376.491.800

5.24.3. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	183.585.411.079	237.764.953.797
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(4.933.678.855)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	183.585.411.079	232.831.274.942
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	488	618

5.24.4. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	183.585.411.079	237.764.953.797
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(4.933.678.855)
Lãi sau thuế để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	183.585.411.079	232.831.274.942
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	376.491.800	376.491.800
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	488	618

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**5.24.5.Chênh lệch đánh giá lại tài sản**

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tổng Công ty đã thực hiện đánh giá lại giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết theo Biên bản định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và căn cứ trên Hồ sơ quyết toán cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tổng Công ty đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của các khoản đầu tư này với số tiền là 592.863.242.704 VND.

Cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được định giá lại và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty này được ghi nhận như một khoản giảm trừ vào chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, được chi tiết như sau:

Tại ngày
30/09/2026
VND

Công ty con:

Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	64.235.766.100
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
Cộng	558.488.719.712

Công ty liên kết:

Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
Cộng	34.374.522.992

Tổng cộng**592.863.242.704****5.25. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất**

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	481.755,45	458.789,66
EUR	15,00	15,00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
<i>Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của:</i>		
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	540.000	540.000
	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	7.690.240.529	7.690.240.529
6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT		
6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	236.898.541.077	311.592.289.379
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	41.907.542.851	1.469.191.690
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	350.373.285.728	333.695.597.604
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	409.333.960.557	398.872.731.530
Doanh thu kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải	290.045.066.533	222.208.409.316
Doanh thu khác	172.216.753.654	95.337.689.086
Cộng	1.500.775.150.400	1.363.175.908.605
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8.2	9.449.576.310	9.551.417.132
6.2. Giá vốn hàng bán		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	109.665.964.827	105.958.029.971
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	17.544.681.033	962.096.833
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	224.171.683.013	206.978.390.784
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	247.328.626.942	249.390.320.111
Giá vốn kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải	225.221.696.836	180.633.234.950
Giá vốn khác	151.611.816.256	96.251.395.158
Cộng	975.544.468.907	840.173.467.807

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	54.509.528.607	29.670.076.323
Cổ tức, lợi nhuận được chia	123.000.000	3.307.200.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.832.768	1.022.150.911
Cộng	54.637.361.375	33.999.427.234

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	22.317.912.536	19.517.992.294
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.135.348.559	90.031.641
Chi phí tài chính khác	5.975.861.785	3.453.369
Cộng	30.429.122.880	19.611.477.304

6.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	8.883.360.378	9.141.185.371
Chi phí vật liệu	5.892.157.788	8.233.898.072
Chi phí khác bằng tiền	14.625.771.935	11.119.872.222
Cộng	29.401.290.101	28.494.955.665

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	78.149.355.261	73.763.878.391
Chi phí vật liệu quản lý	1.624.439.468	971.797.444
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.900.239.146	1.564.760.932
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.704.289.231	4.355.922.384
Thuế, phí, lệ phí	898.069.146	1.479.336.713
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(7.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.039.167.071	9.753.270.767
Chi phí khác bằng tiền	24.781.236.661	21.586.198.596
Cộng	125.089.795.984	113.475.165.227

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	73.655.906.996	58.954.306.559

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

7.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	337.342.983.816	237.071.049.709

7.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(494.532.405.661)	(403.116.989.133)

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

8.1. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Lĩnh vực kinh doanh khu công nghiệp;
- Lĩnh vực kinh doanh nhà và hạ tầng;
- Lĩnh vực kinh doanh cung cấp nước sạch;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ cảng;
- Lĩnh vực kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải;
- Các lĩnh vực khác.

Cho kỳ kế toán 03 tháng từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026:

Đơn vị tính: Triệu đồng														
	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu thuần														
Từ khách hàng bên ngoài	236.899	311.592	41.907	1.469	350.373	333.696	409.334	398.873	290.045	222.208	172.214	95.331	1.500.772	1.363.169

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8.1. Báo cáo bộ phận (tiếp theo)

Đơn vị tính: Triệu đồng

	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất														
Kết quả của bộ phận	127.233	205.634	24.363	507	126.202	126.718	162.005	149.483	64.823	23.727	20.602	16.927	525.228	522.996
Chi phí không phân bổ													(154.491)	(141.970)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													36.252	39.883
Lợi nhuận khác không phân bổ													4.820	2.435
Doanh thu tài chính													54.637	33.999
Chi phí tài chính													(30.429)	(19.611)
Lợi nhuận trước thuế													436.017	437.732
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(73.656)	(58.954)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													1.250	(4.149)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp													363.611	374.629

Các thông tin khác

Đơn vị tính: Triệu đồng

	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>	<u>Tại ngày 30/09/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
Tài sản không phân bổ													23.993.732	22.299.656
Nợ phải trả không phân bổ													11.401.871	10.381.110

Đơn vị tính: Triệu đồng

	<u>Kinh doanh khu công nghiệp</u>		<u>Kinh doanh nhà và hạ tầng</u>		<u>Kinh doanh cung cấp nước sạch</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ cảng</u>		<u>Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải</u>		<u>Khác</u>		<u>Tổng cộng</u>	
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí mua sắm tài sản													(383.374)	(371.378)
Chi phí khấu hao													234.517	177.951

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8.2. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

1. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
2. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
4. Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Công ty liên kết
5. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
6. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	Công ty liên kết
7. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
8. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
9. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty liên kết
10. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

Các giao dịch với bên liên quan được thực hiện theo các điều khoản thông thường của thị trường.

Ban Tổng Giám Tổng Công ty độc đánh giá rằng các giao dịch này không làm phát sinh rủi ro trọng yếu cho Tập đoàn.

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	804.711.858	653.436.750
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	478.996.955	315.814.074
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	202.710.600	262.739.520
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	159.898.937	104.461.980
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	84.272.444	5.811.037
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	81.712.125	55.713.675
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	11.532.672	18.575.136
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	6.270.750	4.278.750
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	9.843.300
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	1.830.106.341	1.430.674.222



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	1.901.791.974	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	60.087.928	8.563.401.679
Cộng - Xem thêm Mục 5.4	1.961.879.902	8.563.401.679
Phải thu ngắn hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	4.731.037.779	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	3.043.029.000
Cộng - Xem thêm Mục 5.5	4.731.037.779	3.043.029.000
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	9.507.707.861	12.238.620.787
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.894.808.953	1.429.417.622
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	10.133.213.321
Công ty TNHH Tiên Triết	-	885.543.054
Cộng - Xem thêm Mục 5.13	17.402.516.814	24.686.794.784
Trong kỳ, Tập đoàn đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:		
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	8.094.857.000	8.075.010.720
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	562.953.865	380.660.626
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	261.126.085	236.888.754
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	215.603.524	17.606.500
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	117.616.000	128.348.500
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	130.880.833	122.308.678
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	33.666.900	117.633.448
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	17.712.685	363.307.633
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	15.159.418	20.301.918
Công ty TNHH Tiên Triết	-	89.350.355
Cộng - Xem thêm Mục 6.1	9.449.576.310	9.551.417.132

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	15.500.584.187	18.222.151.802
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	4.989.304.928	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.748.834.381	13.751.961.937
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	26.084.720	51.798.200
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	2.389.732.505
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	-	42.000.000
Công ty TNHH Tiên Triết	-	527.332.558
Cộng	25.264.808.216	34.984.977.002

Cam kết bảo lãnh:

- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc và tiền lãi cùng các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này với số tiền tối đa là 181.240.000.000 VND.
- Tổng Công ty đã dùng thư bảo lãnh của mình để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND.

Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và nhân sự quản lý chủ chốt khác của Tổng Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và thù lao	1.589.400.000	1.436.700.000

Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát của Tổng Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền lương và thù lao	42.000.000	161.700.000

8.3. Giả định hoạt động liên tục

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá rằng Tập đoàn có đủ nguồn lực để tiếp tục hoạt động trong tương lai gần và không có ý định cũng như không bị buộc phải ngừng hoạt động hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động. Do đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

8.4. Ước tính kế toán, ảnh hưởng của các thay đổi ước tính kế toán đã được ghi nhận trong các kỳ trước

Tập đoàn xác định rằng không có thay đổi nào trong các ước tính kế toán từ các kỳ trước có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8.5. 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 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Chung



Lê Thị Bích Loan

Trần Thanh Hải