UBND TỈNH ĐỒNG NAI **TỔNG CÔNG TY SONADEZI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 366/SNZ-QTTH	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 4 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 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trấn Biên, tỉnh 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 I 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

SONADEZI

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
29.04.2026
08:23:15 +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 29/4/2026 tại đường dẫn: http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Hợp nhất quý I năm 2026;
- Văn bản giải trình số 365/SNZ-KT ngày 29/4/2026.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3600335363
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
TỈNH ĐỒNG NAI

Trần Thanh Hải

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 365/SNZ-KT

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

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

Đồng Nai, ngày 29 tháng 04 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 1, KCN Biên Hoà 1, phường Trấn Biên, tỉnh 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 thu nhập doanh nghiệp Quý I năm 2026 như sau:

*** Báo cáo tài chính hợp nhất:** **Đvt: ngàn đồng**

Stt	Nội dung	Quý I/2026	Quý I/2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.294.787.087	1.598.638.621	- 303.851.534	Giảm 19,01%
2	Giá vốn hàng bán	806.065.852	901.507.392	- 95.441.540	Giảm 10,59%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	488.720.736	697.127.729	- 208.406.993	Giảm 29,90%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	28.236.542	24.398.153	+ 3.838.389	Tăng 15,73%
5	Chi phí tài chính	22.622.397	20.850.698	+ 1.771.699	Tăng 8,50%
6	Phần lãi lỗ trong công ty liên kết	39.783.054	36.733.277	+ 3.049.777	Tăng 8,30%
7	Chi phí bán hàng	25.083.417	32.153.041	- 7.069.624	Giảm 21,99%
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	107.151.996	113.578.326	- 6.426.330	Giảm 5,66%
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	401.882.522	591.677.094	- 189.794.572	Giảm 32,08%

Stt	Nội dung	Quý I/2026	Quý I/2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
10	Lợi nhuận khác	(210.313)	2.315.221	- 2.525.534	Giảm 109,08%
11	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	401.672.209	593.992.315	- 192.320.106	Giảm 32,38%
12	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	336.017.629	495.727.452	- 159.709.823	Giảm 32,22%

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý I năm 2026 giảm so với quý I năm 2025 nguyên nhân là do:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 19,01% so với cùng kỳ, giảm chủ yếu từ hoạt động kinh doanh KCN.

- Giá vốn hàng bán giảm 10,59% làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 29,90% so với cùng.

- Lợi nhuận khác giảm 109,08% so với cùng kỳ.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 32,38% làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 32,22% 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

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH ĐỒNG NAI

Trần Thanh Hải

SONADEZI

UBND TỈNH ĐỒNG NAI

TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I/2026

Đồng Nai, tháng 04 năm 2026

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**7.561.148.968.588**	**7.017.062.220.234**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**1.318.318.944.410**	**1.362.084.974.398**
1. Tiền	111		549.837.099.610	604.352.469.202
2. Các khoản tương đương tiền	112		768.481.844.800	757.732.505.196
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**2.836.320.417.809**	**2.449.394.500.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	4.2	2.836.320.417.809	2.449.394.500.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**967.572.712.511**	**787.130.832.532**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	636.119.791.767	589.651.273.355
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	255.935.906.812	123.818.872.280
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.5	161.360.514.269	159.504.187.234
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.6	(85.843.500.337)	(85.843.500.337)
IV. Hàng tồn kho	**140**	4.7	**2.302.092.500.374**	**2.267.746.571.259**
1. Hàng tồn kho	141		2.303.937.971.362	2.269.560.005.547
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.845.470.988)	(1.813.434.288)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**136.844.393.484**	**150.705.342.045**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.12	25.393.243.020	15.679.742.220
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		88.085.385.391	112.416.652.127
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.15	23.365.765.073	22.608.947.698

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**15.425.301.186.366**	**15.282.594.062.880**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**59.075.151.968**	**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	4.5	65.351.230.368	62.344.859.052
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	4.6	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
II. Tài sản cố định	**220**		**4.247.274.452.672**	**4.282.171.915.566**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	3.903.805.673.550	3.936.090.672.081
Nguyên giá	222		10.095.161.666.241	9.985.920.355.203
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.191.355.992.691)	(6.049.829.683.122)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	343.468.779.122	346.081.243.485
Nguyên giá	228		517.489.554.135	517.473.159.135
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(174.020.775.013)	(171.391.915.650)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	4.10	**3.422.008.479.361**	**3.419.708.249.838**
1. Nguyên giá	241		5.557.830.634.090	5.500.820.099.781
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.135.822.154.729)	(2.081.111.849.943)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**5.498.997.895.166**	**5.362.755.514.091**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.11	5.498.997.895.166	5.362.755.514.091
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.081.875.574.013**	**1.047.917.716.175**
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	4.2	870.091.308.165	832.998.248.327
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	4.2	308.294.547.830	308.294.547.830
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	4.2	(97.068.781.982)	(93.933.579.982)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		558.500.000	558.500.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**1.116.069.633.186**	**1.113.971.886.558**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.12	1.045.397.750.282	1.044.319.707.244
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	5.8	70.671.882.904	69.652.179.314
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**22.986.450.154.954**	**22.299.656.283.114**

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**10.718.698.191.224**	**10.381.110.298.414**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.108.777.043.642**	**3.575.902.553.179**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.13	487.534.090.281	650.243.184.195
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.14	374.813.669.747	352.032.157.521
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		61.075.299.036	6.751.169.336
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.15	119.669.832.039	162.820.006.751
5. Phải trả người lao động	315	4.16	82.170.104.028	213.262.139.162
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.17	107.327.414.554	123.799.382.596
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.18	210.247.312.249	145.624.117.654
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.19	432.160.175.218	592.625.566.266
9. Vay ngắn hạn	321	4.20	1.040.132.592.540	1.058.949.628.529
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		26.475.533.032	29.436.139.014
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	4.21	167.171.020.918	240.359.062.155
II. Nợ dài hạn	**330**		**7.609.921.147.582**	**6.805.207.745.235**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		17.448.095.532	17.670.138.296
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	4.17	965.865.893.132	980.216.010.530
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	4.18	3.065.034.647.964	2.493.626.195.507
4. Phải trả dài hạn khác	338	4.19	279.402.540.368	274.232.442.489
5. Vay dài hạn	339	4.20	3.282.169.970.586	3.039.462.958.413

(Xem trang tiếp theo)

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	4.22	**12.267.751.963.730**	**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		608.405.126.002	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		985.963.314.492	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		2.613.223.327.720	2.421.555.678.865
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		2.414.475.777.678	1.138.781.405.485
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		198.747.550.042	1.282.774.273.380
9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		4.791.891.535.037	4.635.567.806.035
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**22.986.450.154.954**	**22.299.656.283.114**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Chung	Lê Thị Bích Loan	Trần Thanh Hải

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán 03 tháng từ ngày 01/01/2026 ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	1.294.787.087.345	1.598.638.621.240
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		500.000	3.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.294.786.587.345	1.598.635.121.240
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	806.065.851.827	901.507.392.379
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		488.720.735.518	697.127.728.861
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	28.236.542.082	24.398.153.207
7. Chi phí tài chính	23	5.4	22.622.396.652	20.850.698.434
Trong đó, chi phí đi vay	*24*		*18.771.340.605*	*19.465.922.148*
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	25.083.416.658	32.153.041.254
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	107.151.996.472	113.578.325.751
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	27		39.783.053.807	36.733.277.493
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		401.882.521.625	591.677.094.122
12. Thu nhập khác	31		4.417.449.932	6.394.295.332
13. Chi phí khác	32		4.627.762.605	4.079.074.526
14. Lợi nhuận khác	40		(210.312.673)	2.315.220.806
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		401.672.208.952	593.992.314.928
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	66.674.283.790	85.953.959.157
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.8	(1.019.703.590)	12.310.903.558
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		336.017.628.752	495.727.452.213
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		198.747.550.042	290.340.183.104
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		137.270.078.710	205.387.269.109
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.22.3	525	723
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.22.3	525	723

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 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 TỈNH ĐỒNG NAI

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 01/01/2026 ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**401.672.208.952**	**593.992.314.928**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		197.467.965.228	270.954.226.800
Các khoản dự phòng	03		206.632.718	5.001.328.141
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(62.876)	(22.367)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(67.905.491.764)	(60.241.831.185)
Chi phí đi vay	06	5.4	18.771.340.605	19.465.922.148
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**550.212.592.863**	**829.171.938.465**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(20.219.376.935)	(17.731.857.226)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13.594.280.957)	(25.804.585.460)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		337.670.063.882	33.115.759.943
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(10.838.693.268)	(4.786.954.909)
Chi phí đi vay đã trả	14		(22.055.753.911)	(25.144.370.167)
Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	4.15	(136.360.048.076)	(127.286.058.460)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		41.744.700	272.615.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(75.276.943.875)	(67.422.566.711)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**609.579.304.423**	**594.383.920.475**
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		(500.019.934.932)	(293.111.042.593)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	(521.686.827.273)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.629.100.000.000)	156.875.406.059
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.219.900.000.000	144.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.567.051.761	26.103.934.851
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(879.652.883.171)**	**(487.818.528.956)**

(Xem trang tiếp theo)

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 01/01/2026 ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		2.484.260.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	601.103.513.447	167.971.629.962
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(377.133.537.263)	(538.679.259.927)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(146.750.300)	(32.332.057.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**226.307.485.884**	**(403.039.687.465)**
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ (50 = 20+30+40)	**50**		**(43.766.092.864)**	**(296.474.295.946)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.362.084.974.398	1.600.499.077.056
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		62.876	22.367
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (70 = 50+60+61)	**70**	4.1	**1.318.318.944.410**	**1.304.024.803.477**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 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
M.S.D.N: 3600353363
TỈNH ĐỒNG NAI

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 07 tháng 10 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai Cấp để thay đổi địa chỉ trụ sở chính sau sáp nhập hành chính theo chủ trương của Nhà nước.

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 31/03/2026	
	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 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng Công ty có đầu tư vào các công ty con như được trình bày tại Mục 1.5 dưới đây (cùng với Tổng Công ty dưới đây gọi chung là "Tập đoàn").

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 72 (01/01/2026: 70 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh

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.

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

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 dễ chuyển đổi thành tiền.

1.4. Cấu trúc Tập đoàn

Đến ngày 31 tháng 03 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 - Xem thêm Mục 1.5.

Đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty tính đến ngày 31 tháng 03 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)

1.5. 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 Trấn Biên, tỉnh 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 Trấn Biên, tỉnh 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, KP Bình Dương, phường Long Hưng, tỉnh 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 Trấn Biên, tỉnh 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, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	56,06%	52,75%	56,06%

(Xem trang tiếp theo)

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

1.5. 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, tỉnh 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 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh 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	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh 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 Trấn Biên, tỉnh 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%

(Xem trang tiếp theo)

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

1.6. 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	Số 1, Đường 1, Khu công nghiệp Biên Hòa 1, phường Trấn Biên, tỉnh 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, phường Trấn Biên, tỉnh 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 Hố Nai, phường Hố Nai, tỉnh 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, tỉnh 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, tỉnh 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 Trấn Biên, tỉnh 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, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1A cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	35,99%	35,99%	35,99%

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

1.6. 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, tỉnh 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 Tám, phường Trấn Biên, tỉnh 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, tỉnh 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, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	30,00%	30,00%	19,58%

(Xem trang tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và Thông tư số 43/2026/TT- BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. 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.

2.3. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.4. 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.

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

3.1. Ngoại tệ

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng các công ty trong Tập đoàn đang giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ.

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.

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán 03 tháng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 ngày 31 tháng 03 năm 2026. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. 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.

3.4. 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.

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

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. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. 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 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, đầu tư vào công ty liên doanh và đầu tư vào công ty liên kết.

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). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng BCC được phân loại là đầu tư khác khi Tập đoàn không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

3.5. 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.

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 khả năng không thu hồi được hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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.

3.6. 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.

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 thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

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

3.7. 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 vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 TSCĐ 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 phải 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

3.8. 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 sử dụng theo dự tính.

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.

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu liên quan đến nhãn hiệu hàng hóa, quyền phát hành, danh sách khách hàng và các khoản mục tương tự về bản chất (kể cả trường hợp mua từ bên ngoài hoặc tạo ra từ nội bộ Công ty) luôn được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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	11 năm
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 918m2 và 144m2 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).

3.9. 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.

3.10. 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 phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

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.

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

3.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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.

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

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

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

3.12. 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.

3.13. 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 khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

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

3.14. 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 được theo dõi theo kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng.

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

3.15. 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.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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.

3.16. 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 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 của kỳ báo cáo như chi phí hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh nhà, chuyển quyền sử dụng đất; chi phí đầu tư hạ tầng trích trước cho hoạt động kinh doanh hạ tầng, chuyển quyền sử dụng mặt bằng công nghiệp và các khoản chi phí khác.

Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức và dự toán trong ngành xây dựng.

Chi phí 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.

3.17. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước 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.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

3.18. 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 được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại và giá bán tái phát hành của cổ phiếu mua lại của chính mình được bán.

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

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 phân phối 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 của Tổng Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.19. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa, Tập đoàn 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 và căn cứ trên Hồ sơ quyết toán cổ phần hóa đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Tập đoàn đã thực hiện ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư này trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất với số tiền là 592.863.242.704 VND (trong đó điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty con là 558.488.719.712 VND và điều chỉnh đánh giá lại giá trị các khoản đầu tư vào công ty liên kết là 34.374.522.992 VND), trong khi phần vốn chủ sở hữu của các đơn vị nhận đầu tư này của Tập đoàn không được định giá lại - Xem thêm Mục 4.22.1.

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 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.

3.20. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của kỳ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thoả mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

- 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 cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất và kinh doanh hạ tầng được ghi nhận theo từng hợp đồng cho thuê.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.10.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại Mục 3.22 dưới đây.

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.

3.21. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

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

3.22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra và cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.23. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các khoản chi phí đi vay, khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính và lỗ tỷ giá hối đoái.

3.24. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên; chi phí nguyên liệu, vật liệu và chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.25. 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 số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 qui 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.

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

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 qui 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.

3.26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.27. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Tập đoàn sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Tập đoàn mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.28. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.29. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

(Xem trang tiếp theo)

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

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	1.793.584.842	1.760.065.793
Tiền gửi không kỳ hạn	548.043.514.768	602.592.403.409
Các khoản tương đương tiền (*)	768.481.844.800	757.732.505.196
Cộng	**1.318.318.944.410**	**1.362.084.974.398**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại ngày 31/03/2026.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

Đvt: Ngàn VND

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 12 tháng	2.836.320.418	2.836.320.418	2.449.394.500	2.449.394.500

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 4.20.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/03/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 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	522.089.033.947	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	72.508.214.693	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	62.208.347.840	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	44.629.275.828	35,99%	-	-
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	40,00%	33.436.575.595	41.044.389.298	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	54.149.794.156	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	15.304.181.929	22,95%	13.500.000.000	15.304.181.929
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	30,01%	10.295.294.400	21.439.379.370	30,01%	10.295.294.400	20.049.261.597
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	40,00%	9.432.951.811	9.538.599.751	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	20.930.684.391	23,04%	7.800.368.003	19.977.705.882
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	15,30%	1.665.000.000	6.249.406.962	15,30%	1.665.000.000	6.249.406.962
Cộng		**579.297.148.517**	**870.091.308.165**		**525.458.740.817**	**832.998.248.327**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	Tại ngày 31/03/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (a)	88.346.383.480	(*)	-	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	(*)	(20.843.452.982)	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 Cấu 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	(*)	(3.135.202.000)	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	1.042.020.000	(573.938.000)	1.711.890.000	1.529.123.000	(573.938.000)
Cộng	**308.294.547.830**		**(97.068.781.982)**	**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 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 trị ghi sổ.

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

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	1.410.334.212	1.430.674.222
Phải thu từ khách hàng:		
Phải thu khách hàng khác liên quan đến hoạt động dịch vụ cảng biển	179.323.745.693	182.727.438.572
Phải thu các khách hàng khác (*)	455.385.711.862	405.493.160.561
Cộng	**636.119.791.767**	**589.651.273.355**

(*) Tại ngày 31/03/2026, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	7.686.963.528	8.563.401.679
Trả trước cho người bán:		
Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Vĩnh Cửu	105.517.267.194	30.219.243.194
Các nhà cung cấp khác (*)	142.731.676.090	85.036.227.407
Cộng	**255.935.906.812**	**123.818.872.280**

(*) Tại ngày 31/03/2026, mỗi khoản trả trước cho các nhà cung cấp khác nhỏ hơn 10% tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.5. Phải thu khác

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
	Giá trị	Giá trị
Ngắn hạn:		
Phải thu khác bên liên quan - Xem thêm Mục 8	3.043.029.000	3.043.029.000
Phải thu tiền hợp tác đầu tư Dự án khu dân cư Hữu Phước	76.088.097.816	70.459.646.685
Dự thu lãi tiền gửi	28.264.571.450	34.104.263.934
Khoản tiền bồi thường về việc phê duyệt bồi thường, hỗ trợ thuộc Dự án cụm công nghiệp Long Phước 1	11.250.269.997	11.250.269.997
Tạm ứng kinh phí bồi thường Dự án Khu công nghiệp Tân Đức	7.593.745.123	7.593.745.123
Kỹ quỹ, ký cược	184.120.005	315.731.979
Phải thu khác	34.936.680.878	32.737.500.516
Cộng	**161.360.514.269**	**159.504.187.234**
Dài hạn:		
Ký quỹ, ký cược	55.868.780.652	55.868.780.652
Phải thu khác	9.482.449.716	6.476.078.400
Cộng	**65.351.230.368**	**62.344.859.052**

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

4.6. Nợ xấu

	Tại ngày 31/03/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 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	142.976.529.072	50.582.410.335	142.976.529.072	50.582.410.335

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 31/03/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	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	22.235.613.901	3.812.313.501	Từ 06 tháng đến trên 3 năm	22.235.613.901	3.812.313.501	Từ 06 tháng đến trên 3 năm
Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị TP. Biên Hoà	16.696.185.751	13.209.703.519	Trên 03 năm	16.696.185.751	13.209.703.519	Trên 03 năm
Công ty Cổ phần Cơ Điện Hoàng Hưng	14.127.359.466	3.218.659.137	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	13.043.333.125	2.494.089.231	Từ 06 tháng đến trên 03 năm	13.043.333.125	2.494.089.231	Từ 06 tháng đến trên 03 năm
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400	-	Trên 03 năm	6.226.773.400	-	Trên 03 năm
Các đối tượng khác	70.647.263.429	27.847.644.947	Trên 06 tháng	70.647.263.429	27.847.644.947	Trên 06 tháng
Cộng	**142.976.529.072**	**50.582.410.335**		**142.976.529.072**	**50.582.410.335**	

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

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/03/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	54.554.369.530	(352.389.158)	50.147.456.930	(320.352.458)
Công cụ, dụng cụ	3.462.454.057	-	3.481.895.724	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.195.611.776.377	(1.493.081.830)	2.165.498.942.895	(1.493.081.830)
Dự án Khu công nghiệp, Khu đô thị Châu Đức	*1.586.582.961.049*	-	*1.579.192.529.032*	-
Dự án khu dân cư Hữu Phước	*273.605.508.113*	-	*238.466.167.811*	-
Các dự án khác	*335.423.307.215*	*(1.493.081.830)*	*347.840.246.052*	*(1.493.081.830)*
Thành phẩm	47.657.472.557	-	47.775.021.678	-
Hàng hóa	2.651.898.841	-	2.656.688.320	-
Cộng	**2.303.937.971.362**	**(1.845.470.988)**	**2.269.560.005.547**	**(1.813.434.288)**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.8. 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	23.181.970.494	2.841.576.466	66.165.303.945	387.341.831	-	92.576.192.736
Mua trong kỳ	2.348.388.937	796.235.544	14.557.380.555	159.265.000	-	17.861.270.036
Thanh lý, nhượng bán	(1.196.151.734)	-	-	-	-	(1.196.151.734)
Tại ngày 31/03/2026	**3.732.020.524.982**	**1.785.479.766.404**	**4.113.977.705.296**	**96.592.733.205**	**367.090.936.354**	**10.095.161.666.241**
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	54.181.336.169	25.417.630.884	55.627.453.128	975.889.179	6.520.151.943	142.722.461.303
Thanh lý, nhượng bán	(1.196.151.734)	-	-	-	-	(1.196.151.734)
Tại ngày 31/03/2026	**2.147.282.538.326**	**1.428.655.339.163**	**2.368.034.858.765**	**85.860.529.375**	**161.522.727.062**	**6.191.355.992.691**
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 31/03/2026	**1.584.737.986.656**	**356.824.427.241**	**1.745.942.846.531**	**10.732.203.830**	**205.568.209.292**	**3.903.805.673.550**

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 2.638.327.955.044 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 4.20.

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

4.9. 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	-	16.395.000	-	16.395.000
Tại ngày 31/03/2026	**496.459.318.087**	**18.215.393.021**	**2.814.843.027**	**517.489.554.135**
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	2.332.847.599	281.703.534	14.308.230	2.628.859.363
Tại ngày 31/03/2026	**158.495.439.704**	**13.496.872.766**	**2.028.462.543**	**174.020.775.013**
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 31/03/2026	**337.963.878.383**	**4.718.520.255**	**786.380.484**	**343.468.779.122**

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 51.220.469.508 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 4.20.

(Xem trang tiếp theo)

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

4.10. 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	BĐS 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	-	4.266.999.437	52.712.153.721	31.381.151	-	57.010.534.309
Tại ngày 31/03/2026	**478.843.087.967**	**2.744.425.424.390**	**2.140.345.343.500**	**188.843.658.378**	**5.373.119.855**	**5.557.830.634.090**
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	174.230.019	25.529.341.057	26.182.819.028	2.774.580.162	49.334.520	54.710.304.786
Tại ngày 31/03/2026	**406.344.987.502**	**774.421.592.155**	**868.157.743.249**	**81.979.925.494**	**4.917.906.329**	**2.135.822.154.729**
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 31/03/2026	**72.498.100.465**	**1.970.003.832.235**	**1.272.187.600.251**	**106.863.732.884**	**455.213.526**	**3.422.008.479.361**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 487.666.270.967 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 4.20.

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)

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án Khu đô thị, Khu công nghiệp Châu Đức	3.559.375.298.994	3.516.488.695.687
Dự án Khu công nghiệp Tân Đức	780.294.889.797	727.498.929.945
Dự án cụm công nghiệp Long Phước	299.223.185.434	295.863.753.883
Chi phí đền bù mở rộng Cảng Đồng Nai giai đoạn 2	263.165.494.174	262.165.494.174
Công trình xử lý rác huyện Quang Trung	101.265.247.672	73.225.582.154
Dự án cấp nước Nhơn Trạch	90.944.712.911	88.706.392.139
Công trình xử lý rác huyện Vĩnh Cửu	56.833.466.935	57.096.156.025
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.310.561.765
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	310.585.037.484	304.399.948.319
Cộng	**5.498.997.895.166**	**5.362.755.514.091**

4.12. Chi phí chờ phân bổ

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ	565.697.177	521.358.844
Các khoản khác	24.827.545.843	15.158.383.376
Cộng	**25.393.243.020**	**15.679.742.220**
Dài hạn:		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Thạnh Phú	348.066.357.198	348.618.881.826
Tiền thuê đất trả trước	357.999.409.179	359.713.873.850
Công cụ, dụng cụ	4.319.462.389	8.543.937.239
Chi khoản khác	335.012.521.516	327.443.014.329
Cộng	**1.045.397.750.282**	**1.044.319.707.244**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2026 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	19.195.816.990	19.195.816.990	24.686.794.784	24.686.794.784
Phải trả cho người bán:				
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất khu vực Châu Đức	117.324.453.915	117.324.453.915	117.351.957.834	117.351.957.834
Phải trả cho các nhà cung cấp khác (*)	351.013.819.376	351.013.819.376	508.204.431.577	508.204.431.577
Cộng	**487.534.090.281**	**487.534.090.281**	**650.243.184.195**	**650.243.184.195**

(*) Tại ngày 31/03/2026, mỗi khoản phải trả cho các nhà cung cấp khác nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

4.14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Công ty TNHH Quickpack Household and Hygiene Vietnam	-	120.052.600.807
Các khác hàng khác (*)	374.813.669.747	231.979.556.714
Cộng	**374.813.669.747**	**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.

(*) Tại ngày 31/03/2026, mỗi khoản các khách hàng khác trả tiền trước nhỏ hơn 10% tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 01/01/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 31/03/2026 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	61.020.414.311	(46.230.372.300)	460.087.157	31.410.863.541
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.346.261.401	122.787.188.763	66.674.283.790	(136.360.048.076)	7.998.747.951	58.753.911.027
Thuế thu nhập cá nhân	94.251.357	7.986.787.141	17.920.677.449	(21.621.879.856)	167.059.247	4.358.392.624
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	588.490.794	2.804.445.496	(2.760.621.143)	-	632.315.147
Thuế tài nguyên	-	4.179.241.894	2.138.119.132	(5.656.064.040)	32.743	661.329.729
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	18.000.117.157	757.958.829	24.164.522.442	(3.091.245.900)	12.624.187.598	16.455.305.812
Phí, lệ phí	-	450.431.232	394.510.368	(533.115.418)	-	311.826.182
Các khoản phải nộp ngân sách khác	2.115.650.377	9.856.506.319	24.527.915.022	(27.298.533.364)	2.115.650.377	7.085.887.977
Cộng	**22.608.947.698**	**162.820.006.751**	**199.644.888.010**	**(243.551.880.097)**	**23.365.765.073**	**119.669.832.039**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.16. Phải trả người lao động

Là tiền lương còn phải trả cho người lao động tại ngày 31/03/2026.

4.17. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/03/2026 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 trích trước giá thành kế hoạch dự án khu dân cư phường Thống Nhất	8.875.764.397	8.906.136.985
Chi phí phải trả khác	38.225.097.760	54.666.693.214
Cộng	**107.327.414.554**	**123.799.382.596**
Dài hạn:		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	928.055.750.242	943.187.527.274
Chi phí phải trả khác	37.810.142.890	37.028.483.256
Cộng	**965.865.893.132**	**980.216.010.530**

4.18. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	155.187.286.311	110.045.571.692
Doanh thu chờ phân bổ khác	55.060.025.938	35.578.545.962
Cộng	**210.247.312.249**	**145.624.117.654**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	2.941.336.823.761	2.453.372.432.725
Doanh thu chờ phân bổ khác	123.697.824.203	40.253.762.782
Cộng	**3.065.034.647.964**	**2.493.626.195.507**

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

4.19. Phải trả khác

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả tiền hợp tác đầu tư Dự án khu dân cư Hữu Phước	219.254.422.538	220.097.945.561
Nhận ký quỹ, ký cược	112.131.642.601	190.217.019.383
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai - Chi phí giải phòng mặt bằng huyện Vĩnh Cửu	47.382.461.015	47.382.461.015
Các khoản phải trả khác	53.391.649.064	134.928.140.307
Cộng	**432.160.175.218**	**592.625.566.266**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	160.101.271.856	177.764.102.242
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	68.989.413.727	68.989.413.727
Các khoản phải trả khác	50.311.854.785	27.478.926.520
Cộng	**279.402.540.368**	**274.232.442.489**

4.20. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/03/2026 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	1.040.132.592.540	1.040.132.592.540	1.058.949.628.529	1.058.949.628.529
Vay ngân hàng dài hạn	3.282.169.970.586	3.282.169.970.586	3.039.462.958.413	3.039.462.958.413
Cộng	**4.322.302.563.126**	**4.322.302.563.126**	**4.098.412.586.942**	**4.098.412.586.942**

Vay ngân hàng là các khoản vay tại các ngân hàng, được đảm bảo bằng tài sản của các công ty con, chi tiết như sau - Xem thêm các Mục 4.2, 4.8, 4.9 và 4.10:

- 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 và vô hình lần lượt là 856.322.570.563 VND và 278.334.207.882 VND.

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 Môi trường Sonadezi gồm:
  - + Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn.
- 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 (Hợp đồng thế chấp tài sản số 33/2014.HĐTC-TD ngày 24/12/2014);
  - + 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 đỏ 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 81.249.370.462 VND.
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành ("SZL") gồm:
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình là 20.949.887.716 VND;
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 346.042.371.079 VND;
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của tiền thuê đất là 108.760.743.230 VND;
  - + Thư bảo lãnh của Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8;
- Tài sản dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình gồm:
  - + Các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn;
  - + Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 181.200.800.707 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.
- 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 10.217.933.247 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, bao gồm: trạm tái chế chất thải phân Composite công suất 200 tấn/ngày, hạng mục xử lý chôn lấp hợp vệ sinh (GĐ1); nhà xưởng lò đốt chất thải công nghiệp công suất 1 tấn/giờ; trạm xử lý hóa rắn công suất 20 tấn/ngày; trạm xử lý hóa lý chất thải lỏng công suất 20 tấn/ngày và hạng mục chôn lấp an toàn công suất 20 tấn/ngày (GĐ1).

- 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 Nghệ, 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;

  + 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";

  + 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 thế 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;

  + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756197, Thửa đất số 7, Tờ bản đồ số 22 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;

+ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn;
+ Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân Golf là 412.639.563.098 VND;
+ Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư là 1.061.003.961.099 VND;
+ Cam kết bảo lãnh bởi Tổng Công ty - Xem thêm Mục 8.

- 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.

4.21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2026 VND	Năm 2025 VND
Số dư tại ngày 01/01	240.359.062.155	238.639.514.915
Tăng trong kỳ	7.484.986.501	27.484.506.091
Giảm trong kỳ	(80.673.027.738)	(59.299.118.358)
Số dư tại ngày 31/03	**167.171.020.918**	**206.824.902.648**

(Xem trang tiếp theo)

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

4.22. Vốn chủ sở hữu

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

ĐVT: Triệu đồng

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu									
	Vốn góp của chủ sở hữu	**Thặng dư vốn**	**Vốn khác của chủ sở hữu**	**Cổ phiếu mua lại của chính mình**	**Chênh lệch đánh giá lại tài sản**	**Quỹ đầu tư phát triển**	**Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**	**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**	**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**	**Cộng**
Tại ngày 01/01/2025	3.765.000	86.559	513.943	(90)	(592.863)	919.375	9.662	1.967.856	4.198.657	10.868.099
Tăng vốn từ thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	115.119	115.119
Tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển	-	-	94.462	-	-	(185.219)	-	-	90.757	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	1.282.774	847.784	2.130.558
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	260.112	-	(260.112)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(84.544)	(63.234)	(147.778)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(489.439)	(437.860)	(927.299)
Tăng/(giảm) khác từ công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(2.231)	-	(2.231)
Tăng/(giảm) do ngừng hợp nhất	-	-	-	-	-	(9.519)	-	-	(118.231)	(127.750)
Nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	(7.887)	-	(7.887)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	15.139	2.576	17.715
Tại ngày 01/01/2026	**3.765.000**	**86.559**	**608.405**	**(90)**	**(592.863)**	**984.749**	**9.662**	**2.421.556**	**4.635.568**	**11.918.546**
Tăng vốn trong kỳ (*)	-	-	-	-	-	-	-	-	70.595	70.595
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	198.748	137.270	336.018
Trích lập quỹ thuộc nguồn vốn	-	-	-	-	-	1.214	-	(1.214)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(1.955)	(926)	(2.881)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.454)	(54.454)
Tăng/(giảm) khác từ công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(2.557)	-	(2.557)
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	(1.355)	1.355	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	2.484	2.484
Tại ngày 31/03/2026	**3.765.000**	**86.559**	**608.405**	**(90)**	**(592.863)**	**985.963**	**9.662**	**2.613.223**	**4.791.892**	**12.267.751**

(*) 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.

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, chỉ tiêu "Chênh lệch đánh giá lại tài sản" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các khoản sau:

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản của Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai - công ty con trực tiếp: 64.235.766.100 VND;
- Khoản điều chỉnh hợp nhất cho khoản chênh lệch giữa giá trị của các khoản đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết của Tổng Công ty được định giá lại theo Biên bản định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Đất Việt và giá trị vốn chủ sở hữu tại các công ty nhận đầu tư với số tiền là 528.627.476.604 VND, được chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND
	Công ty con:	
1.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	151.139.520.000
2.	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	141.384.600.000
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	126.526.600.000
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	35.060.426.804
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	16.815.054.500
6.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	11.000.000.000
7.	Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.951.757.800
8.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	2.374.994.508
	Cộng	**494.252.953.612**
	Công ty liên kết:	
1.	Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	10.643.627.425
2.	Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	8.341.516.800
3.	Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	7.862.370.888
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	7.527.007.879
	Cộng	**34.374.522.992**
	Tổng cộng	**528.627.476.604**

4.22.2. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2026	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

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ	198.747.550.042	290.340.183.104
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi thuộc về cổ đông công ty mẹ	(1.214.601.173)	(18.158.397.694)
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	197.532.948.869	272.181.785.410
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	376.491.800	376.491.800
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	**525**	**723**

4.23. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	465.614,27	458.530,53
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của:		
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	540.000	540.000

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	7.690.240.529	7.690.240.529

(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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp	237.464.904.173	659.989.657.766
Doanh thu kinh doanh nhà và hạ tầng	25.627.581.658	2.394.752.122
Doanh thu kinh doanh cung cấp nước sạch	330.586.962.750	314.903.810.230
Doanh thu kinh doanh dịch vụ cảng	375.949.837.759	354.488.624.968
Doanh thu kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải	195.776.806.942	178.369.408.377
Doanh thu khác	129.380.994.063	88.492.367.777
Cộng	**1.294.787.087.345**	**1.598.638.621.240**
Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	9.036.407.430	10.542.054.164

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn kinh doanh khu công nghiệp	97.351.951.030	259.535.320.021
Giá vốn kinh doanh nhà và hạ tầng	13.905.378.848	1.188.850.561
Giá vốn kinh doanh cung cấp nước sạch	207.569.206.420	189.012.079.972
Giá vốn kinh doanh dịch vụ cảng	221.874.579.448	212.538.981.008
Giá vốn kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải	164.654.871.264	147.738.164.095
Giá vốn khác	100.709.864.817	91.493.996.722
Cộng	**806.065.851.827**	**901.507.392.379**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	28.163.200.120	21.610.011.577
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.722.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	73.341.962	65.641.630
Cộng	**28.236.542.082**	**24.398.153.207**

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

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	18.771.340.605	19.465.922.148
Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư	3.135.202.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	712.467.518	1.381.389.757
Chi phí tài chính khác	3.386.529	3.386.529
Cộng	**22.622.396.652**	**20.850.698.434**

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên	8.863.460.859	7.778.310.293
Chi phí vật liệu	6.371.457.327	4.585.655.851
Chi phí khác bằng tiền	9.848.498.472	19.789.075.110
Cộng	**25.083.416.658**	**32.153.041.254**

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	61.066.023.442	61.161.837.806
Chi phí vật liệu quản lý	1.135.825.315	994.003.019
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.557.100.314	1.698.342.963
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.957.357.165	4.116.425.654
Thuế, phí, lệ phí	287.738.775	5.550.014.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.150.416.422	15.682.484.146
Chi phí khác bằng tiền	21.997.535.039	24.375.217.887
Cộng	**107.151.996.472**	**113.578.325.751**

(Xem trang tiếp theo)

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

5.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	-	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	9.852.309.115	9.839.204.015
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	234.981.967	2.295.541.926
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	27.626.505.597	24.805.718.521
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	1.651.610.909	2.212.328.220
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	8.100.202.766	6.682.249.030
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	10.416.776.168	8.277.172.319
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	2.034.709.363	1.445.442.567
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	5.231.675.167	30.340.513.140
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	197.799.014	55.789.419
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	-	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	1.327.713.724	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**66.674.283.790**	**85.953.959.157**

(Xem trang tiếp theo)

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

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Chi phí khấu hao TSCĐ VND	Chi phí trích trước VND	Lãi nội bộ VND	Chi phí khác VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	(4.457.183.475)	(10.925.708.970)	(69.234.051.666)	-	(84.616.944.111)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm trước	(2.048.411.138)	2.593.720.306	22.609.842.570	(8.190.386.941)	14.964.764.797
Tại ngày 01/01/2026	(6.505.594.613)	(8.331.988.664)	(46.624.209.096)	(8.190.386.941)	(69.652.179.314)
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh kỳ này	(918.720.693)	(371.951.607)	270.968.710	-	(1.019.703.590)
Tại ngày 31/03/2026	**(7.424.315.306)**	**(8.703.940.271)**	**(46.353.240.386)**	**(8.190.386.941)**	**(70.671.882.904)**

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	601.103.513.447	167.971.629.962

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(377.133.537.263)	(538.679.259.927)

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

7. 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 01/01/2026 ngày 31/03/2026:

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần														
Từ khách hàng bên ngoài	237.465	659.990	25.628	2.395	330.587	314.904	375.950	354.489	195.777	178.369	129.380	88.488	1.294.787	1.598.635

(Xem trang tiếp theo)

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

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất														
Kết quả của bộ phận	140.113	400.454	11.722	1.206	123.018	125.892	154.075	141.950	31.122	30.631	28.670	(3.005)	488.720	697.128
Chi phí không phân bổ													(132.235)	(145.731)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết													39.783	36.733
Lợi nhuận khác không phân bổ													(210)	2.315
Doanh thu tài chính													28.236	24.398
Chi phí tài chính													(22.622)	(20.851)
Lợi nhuận trước thuế													401.672	593.992
Chi phí thuế TNDN hiện hành													(66.674)	(85.954)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại													1.020	(12.311)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp													**336.018**	**495.727**

Các thông tin khác

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Tài sản không phân bổ													22.986.450	22.299.656
Nợ phải trả không phân bổ													10.718.698	10.381.110

Đơn vị tính: Triệu đồng

	Kinh doanh khu công nghiệp		Kinh doanh nhà và hạ tầng		Kinh doanh cung cấp nước sạch		Kinh doanh dịch vụ cảng		Kinh doanh dịch vụ thu gom rác và xử lý chất thải		Khác		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí mua sắm tài sản													(500.020)	(293.111)
Chi phí khấu hao													197.468	270.954

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. 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. Công ty TNHH Tiên Triết	Công ty có người liên quan của người quản lý
11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng Tổng Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

Đây là danh sách các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong kỳ với Tập đoàn.

Giao dịch nội bộ giữa các công ty trong Tập đoàn đã được loại trừ toàn bộ trong quá trình hợp nhất.

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 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	637.024.472	653.436.750
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	230.806.800	262.739.520
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	281.531.345	315.814.074
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	104.461.980	104.461.980
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	67.713.527	5.811.037
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	66.340.500	55.713.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	8.033.700	4.278.750
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	14.421.888	18.575.136
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	-	9.843.300
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**1.410.334.212**	**1.430.674.222**
Trả trước cho người bán - Xem thêm Mục 4.4:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	4.419.908.269	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	3.261.055.259	8.563.401.679
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	6.000.000	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**7.686.963.528**	**8.563.401.679**

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

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác - Xem thêm Mục 4.5:		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	3.043.029.000	3.043.029.000
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	8.085.774.821	12.238.620.787
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	9.200.681.456	10.133.213.321
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	1.811.337.829	1.429.417.622
Công ty TNHH Tiên Triết	98.022.884	885.543.054
Cộng - Xem thêm Mục 4.13	**19.195.816.990**	**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	7.733.490.000	7.964.049.880
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	249.610.944	1.314.546.165
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	575.695.905	589.113.871
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	161.551.368	202.348.627
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	148.368.500	145.670.000
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	120.798.943	121.985.830
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	27.439.852	114.989.436
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	19.451.918	-
Công ty TNHH Tiên Triết	-	89.350.355
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	**9.036.407.430**	**10.542.054.164**
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	13.247.530.959	15.775.183.046
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	10.652.865.740	7.206.142.232
Công ty TNHH Tiên Triết	252.246.690	1.044.544.118
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	20.450.100	65.055.800
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	12.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	2.365.273.005
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	6.213.560.302
Cộng	**24.185.093.489**	**32.669.758.503**

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

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 Kế toán trưởng Tổng Công ty được hưởng trong kỳ như sau:

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

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

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

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ ngày 31/03/2026 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Tập đoàn trong những năm tài chính sắp tới.

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Thị Chung	Lê Thị Bích Loan	Trần Thanh Hải