

TỔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)

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

Số: 116 /CV-D2D-TCHC

Đồng Nai, ngày 20 tháng 04 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2

- Mã chứng khoán: **D2D**

- Địa chỉ: Số 47, đường D9, Khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

- Điện thoại liên hệ: 0251 3817742

Fax: 0251 3817768

- E-mail: d2d@d2d.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý I/2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2026 tại đường dẫn <http://www.d2d.com.vn>.

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

Đại diện tổ chức

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý I/2026.



Hồ Đức Thành

**D2D**

**TÔNG CÔNG TY SONADEZI  
CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 (D2D)**

Địa chỉ : Số 47 đường D9, KDC Võ Thị Sáu, KP. Vinh Thạnh, P. Trần Biên,  
Đồng Nai  
Mã số thuế : 3600.259.560  
Điện thoại : 84.251.3817.742 Fax : 84.251.3817.768  
Email : d2d@d2d.com.vn Website : <http://www.d2d.com.vn>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
QUÝ I NĂM 2026**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thạnh, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

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>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>268.411.171.249</b>	<b>307.200.952.428</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>17.496.423.176</b>	<b>61.494.913.764</b>
1. Tiền	111		17.496.423.176	21.494.913.764
2. Các khoản tương đương tiền	112			40.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>80.894.979.259</b>	<b>77.503.233.246</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	30.200.014.142	20.906.243.437
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	33.349.279.861	36.724.699.962
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04.1	21.187.304.172	23.713.908.763
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.03.1	(3.841.618.916)	(3.841.618.916)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>136.933.766.306</b>	<b>135.477.094.217</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.07	136.933.766.306	135.477.094.217
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>3.086.002.508</b>	<b>2.725.711.201</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.09.1	1.708.804.717	3.912.958
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.14	1.318.233.731	2.669.130.837
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	58.964.060	52.667.406
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.129.498.097.390</b>	<b>1.094.689.556.781</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>42.787.439.238</b>	<b>42.783.439.238</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.04.2	49.263.517.638	49.259.517.638
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.04.2	(6.550.618.400)	(6.550.618.400)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.10</b>	<b>77.355.476.094</b>	<b>78.090.569.784</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	54.929.212.061	55.500.431.381
Nguyên giá	222		82.447.599.369	82.180.448.369
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.518.387.308)	(26.680.016.988)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	22.426.264.033	22.590.138.403
Nguyên giá	228		24.974.193.142	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.547.929.109)	(2.384.054.739)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>396.983.684.646</b>	<b>404.004.792.802</b>
1. Nguyên giá	241		739.008.128.075	738.972.095.875
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(342.024.443.429)	(334.967.303.073)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>72.912.515.043</b>	<b>28.194.866.463</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.08	72.912.515.043	28.194.866.463
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	<b>V.02.2</b>	<b>307.803.880.600</b>	<b>307.803.880.600</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		214.500.000.000	214.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		97.450.000.000	97.450.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài	264		(4.146.119.400)	(4.146.119.400)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>231.655.101.769</b>	<b>233.812.007.894</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.09.2	228.734.760.761	231.116.388.714
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.25	2.920.341.008	2.695.619.180
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>	<b>280</b>		<b>1.397.909.268.639</b>	<b>1.401.890.509.209</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>676.318.612.549</b>	<b>681.707.272.821</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>105.917.964.033</b>	<b>104.917.831.363</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	2.217.589.383	8.728.403.829
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	29.543.824.564	6.844.535.149
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.150.204.000	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	2.998.481.509	3.285.152.320
5. Phải trả người lao động	315		6.698.494.050	26.315.008.480
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	12.685.903.534	11.317.785.929
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	37.733.846.414	27.928.033.077
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.12	12.023.180.586	16.150.550.386
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(133.560.007)	4.348.362.193
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>570.400.648.516</b>	<b>576.789.441.458</b>
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		570.344.978.516	576.733.771.458
2. Phải trả dài hạn khác	338		55.670.000	55.670.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>721.590.656.090</b>	<b>720.183.236.388</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>V.19</b>	<b>721.590.656.090</b>	<b>720.183.236.388</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		138.480.972.079	138.480.972.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		195.515.442.345	194.108.022.643
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		190.221.571.643	2.526.392.153
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.293.870.702	191.581.630.490
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>1.397.909.268.639</b>	<b>1.401.890.509.209</b>

Kế toán trưởng

Trương Lưu

Phê duyệt ngày 15 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**

Địa chỉ: số 47, Đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vĩnh Thanh, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 02 - DN

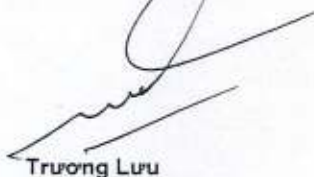
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	44.125.900.320	92.017.735.264	44.125.900.320	92.017.735.264
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		44.125.900.320	92.017.735.264	44.125.900.320	92.017.735.264
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	24.456.161.615	73.220.756.214	24.456.161.615	73.220.756.214
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.669.738.705	18.796.979.050	19.669.738.705	18.796.979.050
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.22	487.436.864	1.059.502.937	487.436.864	1.059.502.937
7. Chi phí tài chính	23	VI.23	-	-	-	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.24	13.661.519.567	9.146.456.261	13.661.519.567	9.146.456.261
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		6.495.656.002	10.710.025.726	6.495.656.002	10.710.025.726
10. Thu nhập khác	31		245.103.781	71.268	245.103.781	71.268
11. Chi phí khác	32		20.000.000	203.649.900	20.000.000	203.649.900
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		225.103.781	(203.578.632)	225.103.781	(203.578.632)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.720.759.783	10.506.447.094	6.720.759.783	10.506.447.094
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.651.610.909	2.212.328.220	1.651.610.909	2.212.328.220
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.26	(224.721.828)	(14.176.663)	(224.721.828)	(14.176.663)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.293.870.702	8.308.295.537	5.293.870.702	8.308.295.537

Kế toán trưởng



Trương Lưu



Đã duyệt, ngày 15 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

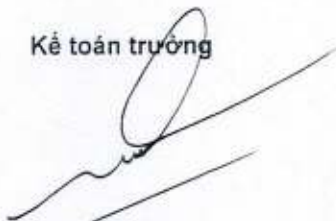
(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.720.759.783	10.506.447.094
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	8.059.385.046	8.067.134.589
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(487.436.864)	(1.059.502.937)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>14.292.707.965</b>	<b>17.514.078.746</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.766.145.562)	11.301.504.052
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.456.672.089)	21.691.293.239
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp	11		1.980.044.219	142.008.263.041
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		676.736.194	56.224.853.791
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(4.538.393.200)	(20.806.123.602)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(8.368.373.200)	(7.119.248.344)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>819.904.327</b>	<b>220.814.620.923</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(45.020.831.780)	(33.935.259.192)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	(30.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		202.436.865	496.311.156
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(44.818.394.915)</b>	<b>(63.438.948.036)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(43.998.490.588)</b>	<b>157.375.672.887</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		61.494.913.764	64.622.263.772
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		17.496.423.176	221.997.936.659

Kế toán trưởng



Trương Lưu



Phê duyệt, ngày 15 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc

Hồ Đức Thành

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2**  
Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường  
Võ Thị Sáu, KP. Vinh Thạnh, P. Trần  
Biên, Tỉnh Đồng Nai

**Mẫu số B 09 - DN**  
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC  
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của  
Bộ trưởng Bộ Tài chính)

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026)

### **I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1- Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 15 ngày 28 tháng 08 năm 2025) do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 15 là: 303.047.580.000 đồng.

Trụ sở của Công ty tại: số 47, đường D9, khu dân cư đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

#### **2- Lĩnh vực kinh doanh**

Xây dựng cơ bản, kinh doanh bất động sản, khách sạn nhà hàng, dịch vụ du lịch, ...

#### **3- Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật khác (xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư).
- Xây dựng nhà ở, công trình công cộng.
- Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị, khu du lịch, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê.
- San lấp mặt bằng, bao che công nghiệp.
- Thiết kế các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư.
- Sản xuất cầu kiện bê tông, cầu kiện sắt thép.
- Kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng.
- Đào tạo phổ thông và đại học.
- Giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Định giá bất động sản; Đấu giá bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản.

#### **4- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào một quy trình sản xuất đến khi chuyển đổi thành tiền hoặc tài sản để chuyển đổi thành tiền.

#### **5- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Đặc thù của công ty là kinh doanh bất động sản nên hoạt động của công ty không mang tính chu kỳ.

#### **6 - Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có một chi nhánh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh ngày 14 tháng 01 năm 2016, được đặt tại khu công nghiệp Châu Đức, xã Ngãi Giao, thành phố

Hồ Chí Minh, Việt Nam.

7- Số lượng nhân viên của công ty tại thời điểm 31/03/2026 là 79

8- Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên BCTC

Các số liệu trên báo cáo tài chính của Công ty được lập có tính nhất quán và so sánh được.

## II/ KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1- Năm tài chính

Năm tài chính bắt đầu từ 01 tháng 01 và kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

### 1- Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài Chính.

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

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các qui định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành.

## IV/ CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

### 1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi tiết kiệm, các khoản ký cược, ký quỹ và các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2- Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

#### *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 Công ty 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 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.

##### *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. Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

### **Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính**

#### ***Đối với các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp. Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư. 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- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu khách hàng mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác. Các khoản phải thu được theo dõi theo kỳ hạn gốc, theo từng đối tượng.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán hoặc các khoản nợ có bằng chứng chắc chắn là không thu được.

### **4- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

#### ***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### ***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

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

#### ***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính, 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

### **5- 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 trực tiếp

đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình. 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).

#### **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 05 - 25 năm
- Máy móc thiết bị 03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải truyền dẫn 06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 10 năm
- Khác 02 - 10 năm

### **6- 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 kế toán các tài sản cố định vô hình**

##### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, chủ yếu là giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại Thửa đất số 299, tờ bản đồ số 35, phường Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam trong 448 tháng. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.

##### ***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.

### **7- Bất động sản đầu tư**

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

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 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.

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

- Quyền sử dụng đất 06 - 44 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc 04 - 36 năm
- Phương tiện truyền dẫn 06 - 30 năm
- Tài sản cố định khác 04 - 25 năm

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

### 8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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.

### 9- Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

#### *Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng*

Tỷ lệ phân chia doanh thu dựa vào tỷ lệ phần góp vốn mỗi bên trên tổng giá trị hợp đồng. Giá trị góp vốn của mỗi bên được thống nhất theo phần việc của mỗi bên chịu trách nhiệm và được chi tiết theo từng hợp đồng.

### 10- Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân loại là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến tiền đền bù hỗ trợ chi phí đầu tư hạ tầng từ việc thu hồi đất cho thuê và tiền thuê đất Khu công nghiệp. Các khoản này được phân bổ trong thời gian chờ phân bổ của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### 11- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho người bán, phải trả nội bộ 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. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

### 12- Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

### 13- Nguồn vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: Được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.
- Thặng dư vốn cổ phần: Được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) giữa giá trị thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu của công ty khi phát hành cổ phiếu.
- Cổ phiếu mua lại của chính mình: Được ghi nhận theo giá mua và trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế:

Các quỹ: Trích theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc tăng giảm vốn điều lệ và phân phối lợi nhuận được thực hiện theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### 14- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản 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 cho thuê khu công nghiệp*

Doanh thu từ tiền cho thuê khu công nghiệp theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao cho khách hàng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu về 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 bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

#### 15- Giá vốn hàng bán:

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động

phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

#### 16- Chi phí tài chính:

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí lãi vay, chiết khấu thanh toán cho người mua, khoản lỗ do thanh lý nhượng bán các khoản đầu tư, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục có gốc ngoại tệ, ...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 17- Chi phí quản lý doanh nghiệp:

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; lệ phí trước bạ; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (chi phí quảng cáo, chi phí điện, nước, điện thoại, fax,...); chi phí bằng tiền khác.

## 18- 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 là 20%.

#### 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch;
- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác. Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi



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

### ***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Kinh doanh bất động sản: 10%;
- Dịch vụ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng KCN: 10%;
- Dịch vụ cho thuê sạp, Ki-ốt: 10%;
- Doanh thu tiền nước: 5%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

### ***Các loại thuế khác***

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

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

**V/ THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>01- Tiền</b>		
- Tiền mặt	14.800.739	14.800.739
- Tiền gửi Ngân hàng	21.480.113.025	21.480.113.025
- Các khoản tương đương tiền (*)		40.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>17.496.423.176</u></b>	<b><u>61.494.913.764</u></b>

(\*) là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng với lãi suất 4,75%/năm tại ngày 31/03/2026.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

	Tại ngày 31/03/2026 (VND)		Tại ngày 01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng với lãi suất 4,1%/năm tại ngày 31/03/2026.

2.2 Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

Đầu tư	Tại ngày 31/03/2026 (VND)				Tại ngày 01/01/2026 (VND)			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>❖ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:</i>								
Cty CP Sonadezi Khánh Hòa	21.450.000	214.500.000.000			21.450.000	214.500.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>21.450.000</b>	<b>214.500.000.000</b>			<b>21.450.000</b>	<b>214.500.000.000</b>		
<i>❖ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:</i>								
Cty CP Cầu Kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	1.800.000	11.250.000.000			1.800.000	11.250.000.000		
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	500.000	8.750.000.000			500.000	8.750.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	1.120.000	11.200.000.000	3.912.158.191		1.120.000	11.200.000.000	3.912.158.191	
Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	2.025.000	20.250.000.000	233.961.209		2.025.000	20.250.000.000	233.961.209	
Cty CP Sonadezi Bình Thuận	3.600.000	36.000.000.000			3.600.000	36.000.000.000		
<b>Cộng</b>	<b>9.450.132</b>	<b>97.450.000.000</b>	<b>4.146.119.400</b>		<b>9.450.132</b>	<b>97.450.000.000</b>	<b>4.146.119.400</b>	

**03- Các khoản phải thu khách hàng****03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	3.215.849.062		4.921.210.123	
+ Cty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	3.134.094.296	3.134.094.296	3.134.094.296
+ KH thuê lại đất KCN Châu Đức	6.334.544.502		6.334.544.502	
+ Cty CP Sản Xuất và Thương Mại Miền Quê	2.671.871.392			
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An			631.800.000	631.800.000
+ Cty CP Dịch Vụ Sonadezi			4.405.660.287	
+ Cty CP Dệt May – Đầu Tư – Thương Mại Thành Công	1.794.751.344			
+ Cty CP Cầu Kiện Bê Tông Nhơn Trạch 2	1.631.013.121			
+ Cty TNHH MTV Concord Textile Corporation Việt Nam	3.229.332.124			
+ KH khác	8.188.558.301	707.524.620	1.478.934.229	75.724.620
<b>Cộng</b>	<b><u>30.200.014.142</u></b>	<b><u>3.841.618.916</u></b>	<b><u>20.906.243.437</u></b>	<b><u>3.841.618.916</u></b>

**03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:**

+ Đất và nhà tái định cư đường 5	74.540.000	74.540.000	74.540.000	74.540.000
<b>Cộng</b>	<b><u>74.540.000</u></b>	<b><u>74.540.000</u></b>	<b><u>74.540.000</u></b>	<b><u>74.540.000</u></b>

**04- Các khoản phải thu khác****04.1 - Phải thu ngắn hạn khác**

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P. Thống Nhất	4.280.507.800		4.265.507.800	
+Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa	500.000.000		500.000.000	
+ Lãi TGNH có kỳ hạn, cổ tức (dự thu)	1.233.369.863		1.272.475.464	
+ Chi nhánh công ty CP Sonadezi Châu Đức	11.837.193.076		14.493.756.316	
+ Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	3.043.029.000		3.043.029.000	
+ KH khác	293.204.433		139.140.183	
<b>Cộng</b>	<b><u>21.187.304.172</u></b>		<b><u>23.713.908.763</u></b>	

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
04.2 - Phải thu dài hạn khác				
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông NT2	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400	6.226.773.400
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA chung cư D2D	11.051.824.770		11.051.824.770	
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA KDC Lộc An	31.731.614.468		31.731.614.468	
+ Khách hàng khác	253.305.000	249.305.000	249.305.000	249.305.000
<b>Cộng</b>	<b><u>49.263.517.638</u></b>	<b><u>6.476.078.400</u></b>	<b><u>49.259.517.638</u></b>	<b><u>6.476.078.400</u></b>

05- Nợ xấu	Tại ngày 31/03/2026			Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
+ Cty CP Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	6.226.773.400			6.226.773.400	
+ KH khác	4.342.154.696	176.690.780	Trên 3 năm	4.342.154.696	176.690.780
<b>Cộng</b>	<b><u>10.568.928.096</u></b>	<b><u>176.690.780</u></b>		<b><u>10.568.928.096</u></b>	<b><u>176.690.780</u></b>

**06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:**

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	3.045.772.406	3.621.371.642
+ Công ty CP Kỹ Thuật SEEN	13.775.944.151	
+ Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai	1.925.731.727	2.569.310.000
+ Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh	6.503.479.050	18.885.986.050
+ Cty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Đạt Phú Thịnh	1.745.507.157	3.547.776.000
+ Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Harding	3.499.825.350	6.026.132.350
+ Khách hàng khác	853.020.000	74.123.920
<b>Cộng</b>	<b><u>33.349.279.841</u></b>	<b><u>36.724.699.962</u></b>

**7- Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	129.646.190.624	128.189.518.535
- Thành phẩm	7.287.575.682	7.287.575.682
<b>Cộng</b>	<b><u>136.933.766.306</u></b>	<b><u>135.477.094.217</u></b>

(\*) Chi phí dở dang các dự án

+ KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	197.196.478
+ KDC Lộc An	29.260.959.854	27.948

+ Chung cư D2D	25.053.718.307	27.948.131.284
+ Nhà ở xã hội Lộc An	3.246.553.090	3.240.672.534
+ Nhà ở xã hội phường Thống Nhất	86.873.083	86.873.083
+ KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	56.721.208.067	56.721.208.067
+ Nhà ở xã hội KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	15.079.681.745	15.079.681.745
<b>Cộng</b>	<b><u>129.646.190.624</u></b>	<b><u>128.189.518.535</u></b>

**8- Chi phí xây dựng cơ bản  
dờ dang dài hạn**

Tại ngày 31/03/2026

Tại ngày 01/01/2026

+ Dự án KPC Quán Thù	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	182.984.696	122.196.296
+ Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	72.331.529.960	27.674.669.780

**Cộng**

**72.912.515.043**

**28.194.866.463**

**09- Chi phí chờ phân bổ**

Tại ngày 31/03/2026

Tại ngày 01/01/2026

**09.1 - Chi phí chờ phân bổ  
ngắn hạn:**

+ Công cụ, dụng cụ	17.945.992	3.912.958
+ Phí quản lý KCN Châu Đức, chi phí khác	1.690.858.725	

**Cộng**

**1.708.804.717**

**3.912.958**

**09.2- Chi phí chờ phân bổ dài  
hạn:**

+ Công cụ, dụng cụ	135.062.674	162.128.513
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	4.204.092.098	4.626.108.537
+ Thuê đất KCN Châu Đức	174.439.567.466	175.778.785.213
+Tiền thuê đất KCN NT2	49.956.038.523	50.549.366.451

**Cộng**

**228.734.760.761**

**231.116.388.714**

**10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	63.135.676.132	8.320.358.694	7.763.770.841	2.96.642.702	82.180.448.369
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành	267.151.000				267.151.000
- Tăng khác					
- Thanh lý. nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	63.402.827.132	8.320.358.694	7.763.770.841	2.960.642.702	82.447.599.369
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>328.530.000</i>	<i>5.582.932.919</i>	<i>5.718.010.185</i>	<i>941.014.975</i>	<i>12.570.488.079</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	11.483.601.519	6.652.144.544	7.052.212.286	1.492.058.639	26.680.016.988
- Khấu hao trong năm	619.649.362	78.790.161	76.386.954	63.543.843	838.370.320
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	12.103.250.881	6.730.934.705	7.128.599.240	1.555.602.482	27.518.387.308
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>					
- Tại ngày đầu năm	51.652.074.613	1.668.214.150	711.558.555	1.468.584.063	55.500.431.381
- Tại ngày cuối kỳ	51.299.576.251	1.589.423.989	635.171.601	1.405.040.220	54.929.212.061

10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>					
Số dư đầu năm		24.876.398.142		97.795.000	24.974.193.142
- Mua trong năm					
- Đầu tư XD CB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		24.876.398.142		97.795.000	24.974.193.142
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>		<i>1.015.264.854</i>		<i>30.000.000</i>	<i>1.045.264.854</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm		2.306.598.225		77.456.514	2.384.054.739
- Khấu hao trong năm		160.484.619		3.389.751	163.874.370
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		2.467.082.844		80.846.265	2.547.929.109
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>					
- Tại ngày đầu năm		22.569.799.917		20.338.486	22.590.138.403
- Tại ngày cuối kỳ		22.409.315.298		16.948.735	22.426.264.033



**11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

**11.1 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Hữu hình)**

Khoản mục	Nhà cửa. vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá Bất động sản hữu hình</b>				
Số dư đầu năm	462.932.997.307	188.812.277.227	5.281.101.855	657.026.376.389
- Mua trong năm				
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	4.651.049	31.381.151		36.032.200
- Tăng khác				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	462.937.648.356	188.843.658.378	5.281.101.855	657.062.408.589
<i>Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng</i>	<i>106.535.298.788</i>	<i>33.127.478.969</i>	<i>3.160.996.348</i>	<i>142.823.774.105</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	191.341.126.822	79.205.345.332	4.776.553.811	275.323.025.965
- Khấu hao trong năm	4.058.995.655	2.774.580.162	49.334.520	6.882.910.337
- Tăng khác				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	195.400.122.477	81.979.925.494	4.825.888.331	282.205.936.302
<b>Giá trị còn lại của BĐS hữu hình</b>				
- Tại ngày đầu năm	271.591.870.485	109.606.931.895	504.548.044	381.703.350.424
- Tại ngày cuối kỳ	267.537.525.879	106.863.732.884	455.213.524	374.856.472.287

11.2 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (Vô hình)

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá BĐS vô hình</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
<i>Trong đó: Đã hết KH nhưng còn sử dụng</i>	<i>950.624.347</i>	<i>1.170.987.245</i>	<i>49.067.606.568</i>	<i>728.985.744</i>	<i>92.018.000</i>	<i>52.010.221.904</i>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	55.972.676.028	1.457.971.488	92.018.000	59.644.277.108
- Khấu hao trong năm			143.855.613	30.374.406		174.230.019
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	56.116.531.641	1.488.345.894	92.018.000	59.818.507.127
<b>Giá trị còn lại của BĐS VH</b>						
- Tại ngày đầu năm			18.413.518.849	3.887.923.529		22.301.442.378
- Tại ngày cuối kỳ			18.269.663.236	3.857.549.123		22.127.212.359

12- Phải trả người bán	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>- Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
+ Công ty TNHH Xây Dựng Xanh				
+ Công ty CP Kỹ Thuật Seen			3.594.421.554	3.594.421.554
+ Cty CP Tư Vấn Đầu tư và Xây Dựng Sông Lô	216.250.000	216.250.000	216.250.000	216.250.000
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4				
+ Công ty CP Sonadezi Châu Đức			2.179.774.669	2.179.774.669
+ Công ty TNHH TM -DV Xây Dựng Xanh	359.087.409	359.087.409	458.159.409	458.159.409
+ Khách hàng khác	1.642.251.974	1.642.251.974	2.279.798.197	2.279.798.197
<i>Trong đó: Các bên liên quan</i>				
+ Cty CP Môi trường Sonadezi	5.524.920	5.524.920	5.524.920	5.524.920
+ Cty CP Sonadezi Châu Đức			2.179.774.669	2.179.774.669
<b>Cộng</b>	<b><u>2.217.589.383</u></b>	<b><u>2.217.589.383</u></b>	<b><u>8.728.403.829</u></b>	<b><u>8.728.403.829</u></b>

13- Người mua trả tiền trước	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>- Người mua trả trước ngắn hạn</b>		
+ KH trả trước tiền thuê đất KCN Châu Đức	21.497.481.550	
+ KH trả trước tiền mua nhà KDC Hữu Phước	7.952.342.443	6.749.176.843
+ KH trả trước các khoản khác	94.000.571	95.358.306
<b>Cộng</b>	<b><u>29.543.824.564</u></b>	<b><u>6.844.535.149</u></b>

14- Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/03/2026	Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2026
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.318.233.731	4.765.791.032	(6.113.804.631)	(2.883.507)	2.669.130.837

	Tại ngày 31/03/2026		Trong kỳ Cần trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước		Đã nộp	Tại ngày 01/01/2026	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	58.964.060		6.113.804.631	(6.113.804.631)	(6.296.654)	52.667.406	
Thuế thu nhập doanh nghiệp		274.021.528	1.651.610.909		(4.538.393.200)		3.160.803.819
Thuế thu nhập cá nhân		1.454.459.981	4.854.141.160		(3.524.029.680)		124.348.501
Tiền thuế đất	-	1.270.000.000	2.160.824.298		(890.824.298)	-	-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>58.964.060</b>	<b>2.998.481.509</b>	<b>14.780.380.998</b>	<b>(6.113.804.631)</b>	<b>(8.959.543.832)</b>	<b>52.667.406</b>	<b>3.285.152.320</b>



	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>15- Chi phí phải trả</b>		
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HDQT, BKS, Thư ký	246.000.000	1.458.660.000
- Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất	8.875.764.397	8.906.136.985
- Chi phí khác	3.564.139.137	952.988.944
<b>Cộng</b>	<b><u>12.685.903.534</u></b>	<b><u>11.317.785.929</u></b>
<b>16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>		
- Cổ tức phải trả		2.150.204.000
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất/nhà xưởng	11.474.904.000	13.483.052.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	548.276.586	517.294.386
<b>Cộng</b>	<b><u>12.023.180.586</u></b>	<b><u>16.150.550.386</u></b>
<b>17- Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:</b>	<b>37.733.846.414</b>	<b>27.928.033.077</b>
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	32.474.027.637	22.228.888.057
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	2.616.231.897	3.088.954.655
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.643.586.880	2.610.190.365
<b>17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:</b>	<b>570.344.978.516</b>	<b>576.733.771.458</b>
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	449.456.526.809	454.936.422.977
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	89.813.178.479	90.467.062.608
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	31.075.273.228	31.330.285.873
<b>Cộng</b>	<b><u>608.078.824.930</u></b>	<b><u>604.661.804.535</u></b>
<b>18- Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>		
Số dư đầu năm	4.348.362.193	20.266.860.441
Tạm trích lập trong năm	3.886.451.000	12.330.607.200
Tặng khác		14.500.000
Chi trong năm	(8.368.373.200)	(28.263.605.448)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b><u>(133.560.007)</u></b>	<b><u>4.348.362.193</u></b>

**19. Vốn chủ sở hữu**

## 19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	102.496.460.079	16.675.061.926	256.708.224.953	746.798.926.698
Lãi trong năm nay						239.896.749.690	239.896.749.690
Chia cổ tức 2024						(254.181.832.800)	(254.181.832.800)
Trích lập quỹ KTPL						(12.330.607.200)	(12.330.607.200)
Trích lập quỹ ĐTPT				35.984.512.000		(35.984.512.000)	-
Tại ngày 01/01/2026	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	138.480.972.079	16.675.061.926	194.108.022.643	720.183.236.388
Lãi trong năm nay						5.293.870.702	5.293.870.702
Chia cổ tức 2025							
Trích lập quỹ KTPL						(3.886.451.000)	(3.886.451.000)
Trích lập quỹ ĐTPT							-
Tại ngày 31/03/2026	303.047.580.000	69.279.269.740	(1.407.670.000)	138.480.972.079	16.675.061.926	195.515.442.345	721.590.656.090

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp của Công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
<b>Cộng</b>	<b>303.047.580.000</b>	<b>303.047.580.000</b>

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>19.3- Cổ phiếu</b>		
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu phổ thông	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.259.742	30.259.742
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>19.4- Các quỹ của doanh nghiệp</b>		
- Quỹ đầu tư phát triển	138.480.972.079	138.480.972.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

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

Chỉ tiêu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)</b>		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:		63.334.869.480
<i>DT chuyển nhượng đất KCN Châu Đức</i>		63.334.869.480
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	19.072.184.490	21.041.460.515
- Doanh thu xử lý nước thải	16.866.550.800	
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	1.121.411.331	1.118.128.123
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	2.131.977.751	2.150.793.088
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An		8.181.819
- Doanh thu cho thuê đất GD	1.108.425.069	653.879.614
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	3.825.350.879	3.710.422.625
<b>Cộng</b>	<b><u>44.125.900.320</u></b>	<b><u>92.017.735.264</u></b>
<b>21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)</b>		
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất, trong đó:		55.148.608.391
+ <i>Giá vốn của chuyển nhượng đất KCN Châu Đức</i>		55.148.608.391
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	4.972.650.149	8.553.450.175
- Giá vốn xử lý nước thải	12.043.715.574	

- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	4.055.700.584	3.805.990.473
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	526.902.013	121.022.157
- Giá vốn HT đất giáo dục	729.400.014	445.032.525
- Giá vốn KCN Châu Đức	2.127.793.281	5.146.652.493

**Cộng** 24.456.161.615 73.220.756.214

**22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 22)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	487.436.864	1.059.502.937

**Cộng** 487.436.864 1.059.502.937

**23- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	10.573.510.500	3.866.517.400
- Chi phí nguyên vật liệu	73.405.897	81.876.170
- Chi phí đồ dùng văn phòng	85.354.383	79.350.597
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	894.666.796	885.065.622
- Thuế, phí và lệ phí	77.868.558	102.738.575
- Chi phí quảng cáo	320.260.612	729.296.296
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	689.723.037	2.749.914.806
- Chi phí quản lý khác	946.729.784	651.696.795

**Cộng** 13.661.519.567 9.146.456.261

**25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	73.405.897	81.876.170
- Chi phí nhân công	11.500.510.500	4.517.097.400
- Chi phí khấu hao	8.059.385.046	8.067.134.589
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.901.965.514	12.945.494.705
- Chi phí bằng tiền khác	12.039.086.314	35.064.316.372

**Cộng** 39.574.353.271 60.675.919.236

**26- Chi phí thuế TNDN hoãn lại (mã số 52)**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại, thuế TNDN hoãn lại phải trả của công ty và những biến động trong năm nay được trình bày như sau:

	<u>Chi phí trích trước, chưa có hóa đơn, chứng từ (VND)</u>
Tại ngày 01/01/2026	<u>(2.695.619.180)</u>
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(224.721.828)
Tại ngày 31/03/2026	<u>(2.920.341.008)</u>

**VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Sonadezi	Công ty mẹ
Các công ty con, công ty liên kết của Tổng công ty Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn, TV HĐQT công ty là CT HĐQT công ty con khác trong cùng tập đoàn.
Thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân	Quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan

**Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ giữa Công ty với các bên liên quan như sau:**

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty CP Cấp nước ĐN</b>		
Cung cấp dịch vụ	148.475.690	139.034.170
<b>Công ty CP dịch vụ Sonadezi</b>		
Cho thuê NM xử lý nước thải		2.211.249.340
Trả tiền tư vấn môi trường, xử lý chất thải		139.034.170
<b>Công ty CP Môi trường Sonadezi</b>		
Cung cấp dịch vụ	1.668.333	1.668.333
<b>Công ty CP Sonadezi Châu Đức</b>		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	922.911.965	
Hợp tác đầu tư xây shophouse		

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

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này:

- Doanh thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất trong kỳ số tiền: 0 đồng.
- Phải thu chuyển nhượng QSH nhà, QSD đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán số tiền: 0 đồng.

**Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ với các bên liên quan như sau:**

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Công ty CP Môi Trường Sonadezi		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	5.524.920	5.524.920
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Phải trả phí quản lý	-	2.179.774.669
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>5.524.920</b>	<b>2.185.299.589</b>

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai <i>Tạm ứng HĐ</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức <i>Hợp tác đầu tư KDC Hữu Phước</i>	6.588.874.821	8.552.806.121
<i>Góp vốn dự án NOXH Châu Đức</i>	5.248.318.255	5.248.318.255
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi <i>Cho thuê nhà máy xử lý nước thải</i>		4.405.660.287
Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai <i>Thi công xây dựng</i>	3.043.029.000	3.043.029.000
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b>16.880.222.076</b>	<b>23.249.813.663</b>

Việc mua hàng hóa, dịch vụ và hợp tác từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận. Các khoản công nợ phải thu sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cản trừ công nợ.

### VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán có quy định “Trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ mười phần trăm (10%) trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ; hoặc chuyển từ lãi ở kỳ trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại. Tổ chức niêm yết, công ty đại chúng quy mô lớn phải giải trình rõ các nguyên nhân đó trong các báo cáo tài chính.”

Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (D2D) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý I/2026 thấp hơn 10% so với lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý I/2025 như sau:


- Lợi nhuận quý I/2026 5.293.870.702 đồng
- Lợi nhuận quý I/2025 8.308.295.537 đồng
- Chênh lệch giảm lợi nhuận của quý I/2026 so với quý I/2025: 3.014.424.835 đồng, tương đương mức giảm 36,28%.

*Nguyên nhân chủ yếu:*

- Trong quý I/2025 công ty ghi nhận phần lớn doanh thu chuyển nhượng đất KCN Châu Đức, trong khi quý I/2026 công ty không phát sinh doanh thu chuyển nhượng đất trên. Điều này góp phần làm cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý I/2026 thấp hơn so với quý I/2025 là 47.891.834.944 đồng, tương đương mức giảm 52,05%.

Phê duyệt, ngày 15 tháng 04 năm 2026

Kế toán trưởng



Trương Lưu

Tổng Giám đốc



Hồ Đức Thành