UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

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

Số: 844 /SNZ-QTTH

Đồng Nai, ngày 22 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi

- Mã chứng khoán: SNZ

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường số 1, Khu phố Khu công nghiệp, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai

- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573

- Email: contact@sonadezi.com.vn Website: sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

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

☑ BCTC riêng;

☐ BCTC hợp nhất;

☐ BCTC tổng hợp.

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

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

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☐ Có ☑ Không

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
22.10.2026 16:02:49
SONADEZI +07:00

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

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

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty Sonadezi vào ngày 22/10/2026 tại đường dẫn: http://sonadezi.com.vn/quan-he-co-dong/

Trân trọng.

Tài liệu đính kèm:
- BCTC riêng quý III năm 2026;
- Văn bản giải trình số 843 /SNZ-KT ngày 22 /10/2026.

TUQ. TỔNG GIÁM ĐỐC
NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Phạm Trần Hòa Hiệp

UBND TP ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY SONADEZI

Số: 843 /SNZ-KT

V/v Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN tại Báo cáo tài chính riêng Quý III/2026

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

Đồng Nai, ngày 22 tháng 10 năm 2026

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

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

- Tên viết tắt: Tổng công ty Sonadezi
- Mã chứng khoán: SNZ
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường số 1, khu phố An Hảo, phường Trấn Biên, TP Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 8860561 Fax: (0251) 8860573
- Email: contact@sonadezi.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý III năm 2026 như sau:

*** Báo cáo tài chính riêng:**

Stt	Nội dung	Quý III/2026	Quý III/2025	Số tiền tăng (+)/giảm(-)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	54.601.170.419	18.542.528.116	+ 36.058.642.303	Tăng 194,46%
2	Giá vốn hàng bán	38.702.307.813	9.140.516.843	+ 29.561.790.970	Tăng 323,41%
3	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.898.862.606	9.402.011.273	+ 6.496.851.333	Tăng 69,10%
4	Doanh thu hoạt động tài chính	471.731.541.288	196.756.265.009	+ 274.975.276.279	Tăng 139,75%
5	Chi phí bán hàng	494.931.778	-	+ 494.931.778	Tăng
6	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.574.401.848	11.843.540.670	+ 3.730.861.178	Tăng 31,50%
7	Lợi nhuận khác	(4.660.311.745)	12.435.081	(4.672.746.826)	Giảm 37.577,13%
8	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	466.897.296.738	194.323.717.324	272.573.579.414	Tăng 140,27%
9	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	466.897.296 738	193.334.425.105	273.562.871.633	Tăng 141,50%

Lý do: Trong Quý III/2026 lợi nhuận sau thuế TNDN tăng so với Quý III/2025 chủ yếu từ các nguyên nhân sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 194,46%, chủ yếu do doanh thu từ hoạt động kinh doanh Mỏ đá Xuân Hòa; Doanh thu kinh doanh cho thuê tòa nhà Sonadezi.

- Giá vốn hàng bán tăng 323,41%, tốc độ giá vốn tăng cao hơn so với tốc độ tăng của doanh thu do một phần vẫn phát sinh chi phí liên quan đến kinh doanh đất, hạ tầng KCN Biên Hòa 1 và giá vốn của mỏ đá Xuân Hòa tăng theo doanh thu tương ứng làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ chỉ tăng 69,10% so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 139,75% so với cùng kỳ là do doanh thu từ cổ tức được chia từ hoạt động đầu tư tài chính tăng trong kỳ.

Điều này dẫn đến tổng lợi nhuận kế toán trước thuế tăng 140,27% và sau thuế TNDN tăng 141,50% 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

M.S.D.N: 3600335368 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Trần Thanh Hải

SONADEZI

UBND TP ĐỒNG NAI

TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2026

Đồng Nai, tháng 10 năm 2026

UBND TP ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo,
P. Trấn Biên, TP Đồng Nai, Việt Nam
(BCTC riêng)

Mẫu số B 01 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**801.407.578.019**	**175.220.430.172**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	4.1	**305.024.757.044**	**38.090.467.888**
1. Tiền	111		150.751.757.044	20.090.467.888
2.Các khoản tương đương tiền	112		154.273.000.000	18.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**172.000.063.000**	**61.090.459.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	4.2	172.000.063.000	61.090.459.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**263.770.953.252**	**45.851.260.414**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	64.980.497.753	66.210.169.444
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		991.821.508	6.769.840.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	4.4	233.675.691.692	8.772.637.246
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(35.877.057.701)	(35.901.386.276)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**30.086.349.616**	**5.717.546.424**
1. Hàng tồn kho	141	4.5	30.086.349.616	5.717.546.424
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**30.525.455.107**	**24.470.696.446**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	4.11	1.035.010.155	844.771.052
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	4.13	22.161.876.228	23.617.331.909
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	4.13	7.328.568.724	8.593.485
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**4.482.871.317.667**	**4.468.708.344.482**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.619.605.219**	**200.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		200.000.000	200.000.000
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		3.419.605.219	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**3.967.421.585**	**4.492.732.244**
1. TSCĐ hữu hình	221	4.6	3.214.453.585	3.558.840.244

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
- Nguyên giá	222		14.562.713.878	14.336.035.582
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(11.348.260.293)	(10.777.195.338)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226			
3. TSCĐ vô hình	227	4.7	**752.968.000**	**933.892.000**
- Nguyên giá	228		7.790.907.770	7.790.907.770
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(7.037.939.770)	(6.857.015.770)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	4.8	**235.979.175.484**	**243.265.254.279**
- Nguyên giá	241		375.865.646.785	372.963.182.580
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(139.886.471.301)	(129.697.928.301)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**25.363.826.485**	**1.865.829.942**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.9	25.363.826.485	1.865.829.942
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	4.2	**3.898.817.852.594**	**3.905.833.944.650**
1. Đầu tư vào công ty con	261		1.690.924.462.517	1.690.924.462.517
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết đơn vị khác dài hạn	262		2.174.702.849.783	2.174.702.849.783
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		149.148.164.350	149.148.164.350
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(115.957.624.056)	(108.941.532.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**315.123.436.300**	**313.050.583.367**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.10	315.123.436.300	313.050.583.367
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**5.284.278.895.686**	**4.643.928.774.654**

1	2	3	4	5
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**179.049.196.848**	**97.302.794.956**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**125.443.830.744**	**49.211.011.236**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	19.303.198.076	17.554.336.232
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.930.971.143	3.491.987.511
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	4.12	16.560.000	16.560.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.13	817.948.614	6.446.787.796
5. Phải trả người lao động	315	4.14	4.000.000.000	7.123.760.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		234.802.644	455.497.951
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	4.15	3.067.153.855	6.318.189
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.16	87.560.196.706	4.044.548.279
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321			
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			1.862.445.000
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		7.512.999.706	8.208.770.278
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**53.605.366.104**	**48.091.783.720**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338	4.16	52.958.865.892	48.091.783.720
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339			
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		646.500.212	-
14. Quỹ phát triển khoa học & công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**	4.17	**5.105.229.698.838**	**4.546.625.979.698**
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(90.100.000)	(90.100.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		195.083.136.153	166.272.453.153
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.145.236.662.685	615.443.626.545
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		579.894.594.545	39.139.834.348
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		565.342.068.140	576.303.792.197
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**5.284.278.895.686**	**4.643.928.774.654**

Phê duyệt, ngày 22 tháng 10 năm 2026

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

UBND TP ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, P. Trấn Biên, TP Đồng Nai, Việt Nam

(BCTC riêng)

Mẫu số B 02 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	5.1	**54.601.170.419**	**18.542.528.116**	**84.345.747.655**	**82.438.402.926**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**54.601.170.419**	**18.542.528.116**	**84.345.747.655**	**82.438.402.926**
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.2	38.702.307.813	9.140.516.843	55.799.380.241	31.951.776.802
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**15.898.862.606**	**9.402.011.273**	**28.546.367.414**	**50.486.626.124**
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	**471.731.541.288**	**196.756.265.009**	**586.753.345.727**	**606.706.369.355**
8.	Chi phí tài chính	23	5.4	3.461.785	3.453.369	7.026.364.527	172.916.251
	Trong đó: chi phí đi vay	*24*				-	-
9.	Chi phí bán hàng	25		494.931.778		1.185.621.182	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	**15.574.401.848**	**11.843.540.670**	**34.547.297.399**	**42.117.008.585**
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)}**	**30**		**471.557.608.483**	**194.311.282.243**	**572.540.430.033**	**614.903.070.643**
12.	Thu nhập khác	31		98.425.518	12.435.081	288.003.370	12.435.081
13.	Chi phí khác	32		4.758.737.263		7.486.365.263	10.000.000
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(4.660.311.745)**	**12.435.081**	**(7.198.361.893)**	**2.435.081**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**466.897.296.738**	**194.323.717.324**	**565.342.068.140**	**614.905.505.724**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51			989.292.219	-	5.099.223.064
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				-	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**466.897.296.738**	**193.334.425.105**	**565.342.068.140**	**609.806.282.660**

Phê duyệt, ngày 22 tháng 10 năm 2026

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

M.S.D.N: 3600335203 TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

UBND TP ĐỒNG NAI
TỔNG CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
Địa chỉ: Số 1, Đường số 1, khu phố An Hảo, P. Trấn Biên, TP Đồng Nai, Việt Nam
(BCTC riêng)

Mẫu số B 03 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU		MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1		2	3				
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**						
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***466.897.296.738***	***194.323.717.324***	***565.342.068.140***	***614.905.505.724***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***						
-	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		*3.624.100.091*	*1.834.754.588*	*10.940.531.955*	*4.604.610.430*
-	Các khoản dự phòng	03		*(1.190.125.811)*	-	*5.801.637.670*	*4.689.471.278*
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-	-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		*(471.714.873.739)*	*(196.756.265.009)*	*(586.727.330.794)*	*(606.706.369.355)*
-	Chi phí đi vay	06		-	-	-	-
-	Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-	-	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***(2.383.602.721)***	***(597.793.097)***	***(4.643.093.029)***	***17.493.218.077***
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09		*(27.429.531.937)*	*104.969.158.508*	*1.289.527.383*	*(29.152.875.783)*
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10		*(24.428.516.243)*	*234.598.477*	*(24.368.803.192)*	*544.260.463*
-	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		*105.186.405.903*	*(4.116.807.160)*	*93.932.422.708*	*33.107.778.179*
-	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		*448.619.606*	*498.081.413*	*(2.263.092.036)*	*3.728.265.626*
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-	-	-
-	Chi phí đi vay đã trả	14		-	-	-	-
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		*(51.163.000)*	*(386.352.000)*	*(8.140.321.000)*	*(5.409.759.000)*
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-		-	*7.020.000*
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		*(818.480.000)*	*(508.106.588)*	*(7.434.119.572)*	*(6.753.185.688)*
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***50.523.731.608***	***100.092.779.553***	***48.372.521.262***	***13.564.721.874***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**						
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		*(3.575.858.789)*	*(4.009.990.522)*	*(29.379.820.500)*	*(30.865.053.892)*
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-	-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		*(57.500.000.000)*	-	*(130.350.000.000)*	*(170.190.000.000)*
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-		*23.420.000.000*	*269.402.580.548*
5.	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	*(220.381.000.000)*	-	*(220.381.000.000)*
6.	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-	-	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		*245.491.542.339*	*142.471.622.209*	*354.871.588.394*	*500.888.360.555*
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***184.415.683.550***	***(81.919.368.313)***	***218.561.767.894***	***348.854.887.211***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**						-
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-	-	-
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-	-	-
3.	Tiền thu từ đi vay	33		-	-	-	-
4.	Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-	-	-

	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
5.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		-	-	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		***234.939.415.158***	***18.173.411.240***	***266.934.289.156***	***362.419.609.085***
	Tiền và tương đương tiền đầu năm/kỳ	**60**		***70.085.341.886***	***380.886.922.197***	***38.090.467.888***	***36.640.724.352***
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61				-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**305.024.757.044**	**399.060.333.437**	**305.024.757.044**	**399.060.333.437**

Phê duyệt, ngày 22 tháng 10 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III/NĂM 2026

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") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600335363 ngày 01 tháng 07 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 08 năm 2026 có liên quan đến việc tổng thể sắp xếp khu phố của Ủy ban Nhân dân thành phố Đồng Nai.
Tiền thân của Tổng Công ty là Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa - Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1713/QĐUBT ngày 15 tháng 12 năm 1990 và đăng ký lại theo Quyết định số 2271/QĐ-UBT ngày 17 tháng 12 năm 1992 của Ủy ban Nhân dân thành phố Đồng Nai. Ngày 29 tháng 06 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 của Ủy ban Nhân dân thành phố 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 doanh nghiệp mới nhất là 3.765.000.000.000 VND.

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

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

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 tài chính vào doanh nghiệp khác;
- Cho thuê nhà ở;
- Mua, bán, cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tổng Công ty có các công ty con và các công ty liên kết như sau:

Công ty con trực tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp
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, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	63,99%
2.	Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	12 Huỳnh Văn Nghệ, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	64,04%
3.	Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Kinh doanh dịch vụ cảng biển	1B-D3, khu phố 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	51,00%
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 Vĩnh Thạnh, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	57,86%
5.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khu công nghiệp Long Thành, xã An Phước, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	52,75%

(Xem trang tiếp theo)

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

Công ty con gián tiếp:

STT	Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp
1.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Số 1, Đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2, phường Long Hưng, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	46,22%
2.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Thu gom rác thải không độc hại	Số 22B, đường 3A, Khu công nghiệp Biên Hòa 2 phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	20,00%
3.	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo ,phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	46,84%
4.	Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Số 113-116 lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	37,95%
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	42,00%
6.	Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	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	40,069%

(Xem trang tiếp theo)

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

Công ty liên kết:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng 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 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 30 tháng 09 năm 2026 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 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 riêng, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. 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 nhiều 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 "Báo cáo lưu chuyển tiền tệ".

3.3. 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 gốc trên 03 tháng và các khoản lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng 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.

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.

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.

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 riêng, 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 góp vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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 con, công ty liên doanh, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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.

3.5. 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.

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 21 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. 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 ghi nhận và xác định giá trị sau ban đầu

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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 là giá trị của quyền sử dụng đất tại mỏ đá Xuân Hòa được khấu hao theo Giấy phép khai thác khoáng sản.

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 (03 - 07 năm).

3.7. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo nguyên tắc 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.

3.8. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 bất động sản như sau:

▪ Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	05 - 45 năm
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm

3.9. 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 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 Tổng Công ty.

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.

3.10. 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 giá vốn công cụ, dụng cụ; chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật; chi phí sửa chữa;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật được phân bổ theo thời hạn thuê; theo kết quả kinh doanh của từng khoản mục đầu tư.
- Công cụ, dụng cụ được phân bổ theo thời gian dự kiến sử dụng hữu ích của công cụ dụng cụ vào kết quả hoạt động kinh doanh;

3.11. 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 các 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 gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.12. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ 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.

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Tổng Công ty.

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

3.13. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hoạt động được trình bày tại Mục 3.7.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đảm bảo thoả mãn đồng thời năm (05) điều kiện sau:

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

3.15. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm chi phí nhân viên quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí khấu hao TSCĐ; thuế, phí và lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác (chi phí thuê văn phòng, chi phí khác,...).

3.16. 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 năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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 Tổng Công ty 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.17. 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 Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	79.028.409	95.608.336
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	150.672.728.635	19.994.859.552
Các khoản tương đương tiền (*)	154.273.000.000	18.000.000.000
Cộng	**305.024.757.044**	**38.090.467.888**

(*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại ngày 30/09/2026, lãi suất 4,75%/năm.

4.2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngày 30/09/2026, lãi suất từ 4,10%/năm đến 8,6%/năm và các khoản lãi dự thu của các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên đến ngày 30/09/2026.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:						
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	849.100.146.787	2.378.321.273.160	-	849.100.146.787	2.680.093.868.760	-
Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	242.452.980.000	2.371.945.842.000	-	242.452.980.000	3.312.789.354.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (a)	201.688.600.000	700.970.265.000	-	201.688.600.000	721.779.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	200.655.000.000	400.655.556.000	-	200.655.000.000	617.202.432.000	-
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	197.027.735.730	148.707.428.040	-	197.027.735.730	196.489.776.042	-
Cộng	**1.690.924.462.517**		**-**	**1.690.924.462.517**		**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	1.050.432.527.264	1.458.597.600.000	-	1.050.432.527.264	2.457.694.800.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	255.000.000.000	847.450.000.000	-	255.000.000.000	924.205.000.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hoà	220.381.000.000	(*)	-	220.381.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	172.866.022.000	574.093.800.000	-	172.866.022.000	520.012.500.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	168.000.000.000	(*)	-	168.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	112.000.000.000	(*)	(27.670.653.000)	112.000.000.000	(*)	(27.383.710.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	53.838.407.700	36.061.647.600	(7.545.062.000)	53.838.407.700	40.834.965.600	(8.233.734.000)
Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	33.436.575.595	(*)	-	33.436.575.595	(*)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	29.841.520.005	(*)	-	29.841.520.005	(*)	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	21.578.551.008	(*)	-	21.578.551.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	37.600.000.000	60.882.000.000	-	37.600.000.000	60.613.333.333	-
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	10.295.294.400	16.399.584.000	-	10.295.294.400	23.688.288.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	9.432.951.811	(*)	-	9.432.951.811	(*)	-
Cộng	**2.174.702.849.783**		**(35.215.715.000)**	**2.174.702.849.783**		**(35.617.444.000)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Đô thị Amata Biên Hoà	47.180.395.294	(*)	-	47.180.395.294	(*)	-
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	20.250.000.000	(*)	-	20.250.000.000	(*)	(233.961.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp 1 Đồng Nai	7.489.690.056	(*)	(7.489.690.056)	7.489.690.056	(*)	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	1.711.890.000	954.358.000	(736.030.000)	1.711.890.000	1.137.952.000	(573.938.000)
Cộng	**149.148.164.350**		**(80.741.909.056)**	**149.148.164.350**		**(73.324.088.000)**

Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ tại ngày 30/09/2026.
(a) Ngày 27/08/2026, theo Thông báo số 154/1/TB-SZL-HĐQT của Công ty CP Sonadezi Long Thành (SZL) thông báo về ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền và trả cổ tức bằng cổ phiếu ngày đăng ký cuối cùng nhận quyền là 17/09/2026. Theo đó số lượng cổ phiếu mã chứng khoán SZL của Tổng Công ty Sonadezi đang sở hữu được hưởng cổ tức bằng tiền là 25% (1 cổ phiếu được nhận 2.500 đồng) và cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10:7.

(*) Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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 với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	14.393.663	-	69.810.229	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Mai	23.139.038.297	(20.274.009.979)	23.189.038.297	(18.423.300.400)
Công ty Cổ phần Tấm lợp và Vật liệu Xây dựng Đồng Nai	13.682.057.661	(11.700.274.124)	13.682.057.661	(10.549.243.894)
Công ty TNHH Charm Ming Global Việt Nam	-	-	11.031.628.566	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO	21.591.071.373			
Các khách hàng khác (*)	6.553.936.759	(3.902.773.598)	18.237.634.691	(6.928.841.982)
Cộng	**64.980.497.753**	**(35.877.057.701)**	**66.210.169.444**	**(35.901.386.276)**

(*) Tại ngày 30/09/2026, mỗi khoản phải thu các khách hàng khác nhỏ hơn 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.4. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các bên liên quan - Phải thu cổ tức – Xem them Mục 6	228.350.438.400	-	474.300.000	-
Các bên liên quan - Công ty CP Sonadezi Giang Điền	4.731.037.779		-	-
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDCO -Mỏ đá Xuân Hòa	-	-	8.014.233.331	-
Phải thu khác	594.215.513	-	284.103.915	-
Cộng	**233.675.691.692**	**-**	**8.772.637.246**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	29.203.744.735	-	4.762.028.492	-
Mỏ đá Xuân Hòa	*25.370.135.828*	-	*928.419.585*	-
Chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1	*3.833.608.907*	-	*3.833.608.907*	-
Hàng hóa, CCDC	882.604.881	-	955.517.932	-
Cộng	**30.086.349.616**	**-**	**5.717.546.424**	**-**

4.6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:				
Tại ngày 01/01/2026	3.646.591.259	7.120.008.852	3.569.435.471	14.336.035.582
Mua trong năm	-	-	226.678.296	226.678.296
Tại ngày 30/09/2026	**3.646.591.259**	**7.120.008.852**	**3.796.113.767**	**14.562.713.878**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Tại ngày 01/01/2026	3.646.591.259	4.053.735.807	3.076.868.272	10.777.195.338
Khấu hao trong năm		449.045.864	122.019.091	571.064.955
Tại ngày 30/09/2026	**3.646.591.259**	**4.502.781.671**	**3.198.887.363**	**11.348.260.293**
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 01/01/2026	-	3.066.273.045	492.567.199	3.558.840.244
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**2.617.227.181**	**597.226.404**	**3.214.453.585**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.166.057.293 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2026	5.677.081.406	2.113.826.364	7.790.907.770
Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	**5.677.081.406**	**2.113.826.364**	**7.790.907.770**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2026	5.677.081.406	1.179.934.364	6.857.015.770
Khấu hao trong năm		180.924.000	180.924.000
Tại ngày 30/09/2026	**5.677.081.406**	**1.360.858.364**	**7.037.939.770**
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2026	-	933.892.000	933.892.000
Tại ngày 30/09/2026	**-**	**752.968.000**	**752.968.000**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.057.081.406 VND.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2026 VND
Nguyên giá:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	115.971.739.541	-	-	115.971.739.541
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	91.006.486.722	2.402.464.205	-	93.408.950.927
Tòa nhà Sonadezi	165.984.956.317	500.000.000	-	166.484.956.317
Cộng	**372.963.182.580**	**2.902.464.205**	**-**	**375.865.646.785**
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	114.791.630.301	273.159.000	-	115.064.789.301
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	12.888.126.000	3.846.171.000	-	16.734.297.000
Tòa nhà Sonadezi	2.018.172.000	6.069.213.000	-	8.087.385.000
Cộng	**129.697.928.301**	**10.188.543.000**	**-**	**139.886.471.301**
Giá trị còn lại:				
Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.180.109.240			906.950.240
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	78.118.360.722			76.674.653.927
Tòa nhà Sonadezi	163.966.784.317			158.397.571.317
Cộng	**243.265.254.279**			**235.979.175.484**

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 113.781.131.301 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.

4.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhà xưởng khu công nghiệp Châu Đức	25.330.448.793	1.832.452.250
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	33.377.692	33.377.692
Cộng	**25.363.826.485**	**1.865.829.942**

4.10. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí đầu tư mặt bằng công nghiệp có hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Châu Đức (*)	309.479.742.059	308.874.805.304
Chi phí sửa chữa Khu công nghiệp Biên Hòa 1	127.432.459	1.270.539.532
Công cụ dụng cụ	830.293.312	935.610.626
Chi phí khác	4.685.968.470	1.969.627.905
Cộng	**315.123.436.300**	**313.050.583.367**

(*) Là khoản thanh toán tiền thuê đất tại khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2014, Hợp đồng thuê đất số 12A/HĐTĐ-SZC-KD ngày 21 tháng 07 năm 2019, Hợp đồng thuê đất số 95/HĐTĐ-SZC-KD ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTĐ-SZC-KD ngày 24 tháng 07 năm 2023.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	973.488.656	973.488.656	13.164.969.225	13.164.969.225
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hóa chất Mỏ Nam bộ - MICCO	558.630.000	558.630.000	1.397.435.641	1.397.435.641
Công ty TNHH TVTK và ĐTXD Trí Thành Phát	678.281.454	678.281.454	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO	14.383.593.629	14.383.593.629	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	2.709.204.337	2.709.204.337	2.991.931.366	2.991.931.366
Cộng	**19.303.198.076**	**19.303.198.076**	**17.554.336.232**	**17.554.336.232**

4.12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả cổ tức cá nhân còn lại chưa lưu ký	16.560.000	16.560.000

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2026 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 30/09/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	23.617.331.909	7.278.527.835	8.733.983.516	22.161.876.228

	Tại ngày 01/01/2026 VND		Trong năm VND			Tại ngày 30/09/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	8.733.983.516	-	8.733.983.516	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	820.345.761	-	8.140.321.000	-	7.319.975.239	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	772.597.700	2.752.501.501	3.388.557.426	-	-	136.541.775
Thuế tài nguyên	-	2.979.936.946	408.360.622	2.979.969.689	-	-	408.327.879
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	8.593.485	-	3.283.068.424	3.283.068.424	-	8.593.485	-
Thuế, phí và lệ phí khác	-	1.873.907.389	273.078.961	1.873.907.390	-	-	273.078.960
Cộng	**8.593.485**	**6.446.787.796**	**15.450.993.024**	**19.665.823.929**	**8.733.983.516**	**7.328.568.724**	**817.948.614**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Phải trả người lao động

Là quỹ lương năm 2026 còn phải trả người lao động tại ngày 30/09/2026.

4.15. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Doanh thu chờ phân bổ KCN Châu Đức	168.818.248	-
Doanh thu chờ phân bổ Toà nhà Sonadezi	2.898.335.607	6.318.189
Cộng	**3.067.153.855**	**6.318.189**

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược từ bên liên quan - Xem thêm Mục 6	-	532.728.840
Nhận ký quỹ, ký cược	4.393.259.354	3.347.676.587
Khoản phải nộp ngân sách NN	82.799.563.251	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	367.374.101	164.142.852
Cộng	**87.560.196.706**	**4.044.548.279**
Dài hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6 (*)	33.600.000.000	33.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược từ bên liên quan - Xem thêm Mục 6	435.976.137	388.537.317
Nhận ký quỹ, ký cược khác	18.922.889.755	14.103.246.403
Cộng	**52.958.865.892**	**48.091.783.720**

(*) Là khoản phải trả các bên liên quan về khoản góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng công trình cải tạo nâng cấp QL91 đoạn Km 14 - Km 50 + 889 theo hình thức hợp đồng BOT.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu mua lại của chính mình VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	3.765.000.000.000	(90.100.000)	140.512.711.153	560.699.438.348	4.466.122.049.501
Lãi trong năm trước	-	-	-	576.303.792.197	576.303.792.197
Chia cổ tức	-	-	-	(489.439.340.000)	(489.439.340.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	25.759.742.000	(25.759.742.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.360.522.000)	(6.360.522.000)
Tại ngày 01/01/2026	3.765.000.000.000	(90.100.000)	166.272.453.153	615.443.626.545	4.546.625.979.698
Lãi trong năm nay	-	-	-	565.342.068.140	565.342.068.140
Chia cổ tức	-	-	-		-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	28.810.683.000	(28.810.683.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.738.349.000)	(6.738.349.000)
Tại ngày 30/09/2026	**3.765.000.000.000**	**(90.100.000)**	**195.083.136.153**	**1.145.236.662.685**	**5.105.229.698.838**

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nhà nước	3.747.567.000.000	3.747.567.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	17.433.000.000	17.433.000.000
Cộng	**3.765.000.000.000**	**3.765.000.000.000**

4.17.3. Cổ phiếu

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

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

4.18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	106.598,16	106.598,16
EUR	15,00	15,00
Số lượng cổ phiếu được chia cổ tức bằng cổ phiếu của:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	9.368.000	9.368.000
Công ty Cổ phần Đô thị Amata Biên Hòa	540.000	540.000
Công ty CP Sonadezi Long Thành	10.749.900	-

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	5.078.561.710	3.220.137.273
Doanh thu kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	96.701.707	12.022.565.444
Doanh thu kinh doanh cho thuê tòa nhà Sonadezi	10.448.373.736	3.249.911.909
Doanh thu mỏ đá Xuân Hòa	38.913.276.654	-
Doanh thu khác	64.256.612	49.913.490
Cộng	**54.601.170.419**	**18.542.528.116**
Trong đó, doanh thu cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 6	497.159.854	291.066.999

5.2. Giá vốn hàng bán

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Châu Đức	1.800.105.065	1.760.916.970
Giá vốn kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Biên Hòa 1	1.068.214.636	7.018.844.031
Giá vốn kinh doanh cho thuê tòa nhà Sonadezi	6.687.603.832	-
Giá vốn mỏ đá Xuân Hòa	28.987.315.280	360.755.842
Giá vốn khác	159.069.000	-
Cộng	**38.702.307.813**	**9.140.516.843**

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia – Bên liên quan	468.338.508.800	189.956.191.200
Lãi tiền gửi	3.393.032.488	6.800.073.809
Doanh thu tài chính khác		
Cộng	**471.731.541.288**	**196.756.265.009**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.364.228.950	8.122.184.820
Chi phí đồ dùng văn phòng	131.093.000	190.563.568
Chi phí khấu hao tài sản cố định	524.747.138	320.873.056
Thuế, phí và lệ phí	113.871.090	56.729.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.085.456.238	553.951.847
Chi phí khác bằng tiền	4.355.005.432	2.599.238.139
Cộng	**15.574.401.848**	**11.843.540.670**

6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
2. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty con trực tiếp
3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai	Công ty con trực tiếp
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty con trực tiếp
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty con trực tiếp
6. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty con gián tiếp
7. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty con gián tiếp
8. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	Công ty con gián tiếp
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty con gián tiếp
10. Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Công ty con gián tiếp
11. Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	Công ty con gián tiếp
12. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty liên kết
13. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty liên kết
14. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai	Công ty liên kết
15. Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	Công ty liên kết
16. Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Công ty liên kết
17. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty liên kết
18. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	Công ty liên kết
19. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	27.605.116
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	14.393.663	16.178.483
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	-	21.076.630
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	4.950.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.3	**14.393.663**	**69.810.229**
Phải thu ngắn hạn khác:		
Cổ tức:		
- Công ty CP Sonadezi Châu Đức	84.312.000.000	-
- Công ty CP Môi trường Sonadezi	7.685.138.400	
- Công ty CP Sonadezi Long Thành	38.392.500.000	
- Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	8.400.000.000	
- Công ty CP Phát triển đô thị CN số 2	87.670.800.000	
- Công ty CP Sonadezi An Bình	1.890.000.000	
Cộng - Xem thêm Mục 4.4	**228.350.438.400**	
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	-	10.133.213.321
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	1.716.332.112
Công ty TNHH Tiên Triết	-	885.543.054
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	298.760.400	379.409.338
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	13.318.000	50.471.400
Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	18.667.950	-
Công ty CP Xây dựng Đồng Nai	642.742.306	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.11	**973.488.656**	**13.164.969.225**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Xem thêm Mục 4.16		
Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	388.537.317	388.537.317
Công ty cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	47.438.820	-
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	**435.976.137**	**388.537.317**
Phải trả dài hạn khác:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	11.200.000.000	11.200.000.000
Cộng - Xem thêm Mục 4.16	**33.600.000.000**	**33.600.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	438.142.044	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Khánh Hòa	55.427.810	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	111.581.409
Công ty TNHH Tiên Triết	-	89.350.355
Công ty Cổ phần Sơn Đồng Nai	3.590.000	37.638.028
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		52.497.207
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	**497.159.854**	**291.066.999**
Cổ tức, lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai	115.180.380.000	-
Công ty CP Cảng Đồng Nai	56.677.320.000	-
Công ty CP Sonadezi Long Bình	62.401.500.000	41.601.000.000
Công ty CP Sonadezi Long Thành	38.392.500.000	46.071.000.000
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	84.312.000.000	84.312.000.000
Công ty CP Sonadezi An Bình	1.890.000.000	1.417.500.000
Công ty CP Môi Trường Sonadezi	7.685.138.400	15.370.276.800
Công ty CP Sơn Đồng Nai	728.870.400	1.184.414.400
Công ty CP Phát triển đô thị CN số 2 (D2D)	87.670.800.000	-
Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	5.000.000.000	-
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	8.400.000.000	
Cộng	**468.338.508.800**	**189.956.191.200**

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

	Q3/2026 VND	Q3/2025 VND
Tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các nhân sự quản lý chủ chốt khác	1.589.400.000	1.436.700.000
Tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát	42.000.000	161.700.000

Phê duyệt, ngày 22 tháng 10 năm 2026

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