CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600899948, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC, S=Đồng Nai, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.20 16:51:49+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Số: 1499 /2026/SZC-KHTH

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Kính gửi:

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

- Tên tổ chức: CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC
- Mã chứng khoán: SZC
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai
- Điện thoại: 0251.8860788
- Fax: 0251.8860783
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Minh Tân
  Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Loại thông tin công bố: ☑ định kỳ ☐ bất thường ☐ 24h ☐ theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN (theo BCTC hợp nhất).

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20../10../2026. tại đường dẫn: http://www.sonadezichauduc.com.vn

Tôi 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.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, KHTH.

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Minh Tân

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3 Năm 2026

Mẫu số B 01 - DN/HN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2.772.657.734.458**	**2.531.411.574.456**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**618.334.720.401**	**417.191.627.627**
1. Tiền	111		263.200.284.945	137.068.840.369
2. Các khoản tương đương tiền	112		355.134.435.456	280.122.787.258
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**127.241.773.973**	**36.979.742.225**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	127.241.773.973	36.979.742.225
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**98.730.672.286**	**122.178.762.032**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	57.794.780.142	65.617.712.138
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	18.929.049.882	6.498.941.088
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	28.754.932.627	56.037.157.360
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(6.748.090.365)	(5.975.048.554)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1.858.486.043.326**	**1.892.683.364.091**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	1.858.486.043.326	1.892.683.364.091
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**69.864.524.472**	**62.378.078.481**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.11	8.035.595.120	7.406.081.810
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	5.14	51.864.356.183	52.856.346.294
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	163	5.14	9.964.573.169	2.115.650.377
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**5.738.828.017.076**	**5.640.059.838.934**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**697.371.512**	**393.537.317**
1. Phải thu dài hạn khác	215		697.371.512	393.537.317
II. Tài sản cố định	**220**		**637.364.735.775**	**716.036.925.700**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	635.724.468.964	714.557.376.107
Nguyên giá	222		964.698.336.208	962.347.311.253
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(328.973.867.244)	(247.789.935.146)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.640.266.811	1.479.549.593
Nguyên giá	228		2.930.558.424	2.486.358.424
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.290.291.613)	(1.006.808.831)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	5.10	**1.074.372.979.177**	**1.079.532.622.867**
1. Nguyên giá	241		2.215.737.330.533	2.161.609.938.231
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.141.364.351.356)	(1.082.077.315.364)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**3.724.611.011.330**	**3.554.492.627.479**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.8	3.724.611.011.330	3.554.492.627.479
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**56.568.125.000**	**56.568.125.000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.2	56.568.125.000	56.568.125.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**245.213.794.282**	**233.036.000.571**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.11	238.536.729.334	229.869.522.362
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	6.8	6.677.064.948	3.166.478.209
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**8.511.485.751.534**	**8.171.471.413.390**

Mẫu số B 01 - DN/HN

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

Tại ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**5.458.884.099.787**	**4.968.582.890.855**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.293.574.434.139**	**1.464.251.053.824**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	170.998.450.532	195.125.493.374
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	93.244.966.636	285.296.675.014
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		183.348.983.911	3.678.772.611
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.14	43.477.979.354	43.133.741.512
5. Phải trả người lao động	315	5.15	6.757.427.170	9.950.034.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		628.629.856	4.506.252.760
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.17	34.805.950.117	19.942.095.826
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.18	282.728.096.526	328.324.431.615
9. Vay ngắn hạn	321	5.19	416.639.347.175	515.613.759.415
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	5.206.482.462
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		60.944.602.862	53.473.315.235
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.165.309.665.648**	**3.504.331.837.031**
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	5.16	1.203.779.353.055	1.250.491.314.976
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.17	1.010.992.553.833	290.633.670.716
3. Phải trả dài hạn khác	338	5.18	2.100.833.475	2.350.823.475
4. Vay dài hạn	339	5.19	1.948.436.925.285	1.960.856.027.864
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	5.20	**3.052.601.651.747**	**3.202.888.522.535**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.799.858.630.000	1.799.858.630.000
2. Thặng dư vốn	412		604.276.698.765	604.276.698.765
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		257.832.827.134	207.832.827.134
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		390.633.495.848	590.920.366.636
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		332.934.503.636	246.119.851.155
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		57.698.992.212	344.800.515.481
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**8.511.485.751.534**	**8.171.471.413.390**

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tòng	Nguyễn Văn Tuấn

M.S.D.N: 3600899948 - C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC * THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm Nay	Năm Trước	Năm Nay	Năm Trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	112.105.038.154	86.477.663.333	346.317.980.690	718.549.421.409
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.000.000	6.500.000	8.500.000	23.500.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		112.102.038.154	86.471.163.333	346.309.480.690	718.525.921.409
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	74.325.118.452	48.458.046.068	222.184.620.818	355.797.653.907
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.776.919.702	38.013.117.265	124.124.859.872	362.728.267.502
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	15.094.225.917	11.539.696.612	24.509.893.272	24.933.026.802
7. Chi phí tài chính	23	6.4	11.094.411.892	6.454.190.315	26.537.443.960	20.209.483.180
Trong đó, chi phí lãi vay	24		*5.122.011.892*	*6.454.190.315*	*16.961.736.495*	*20.204.043.180*
8. Chi phí bán hàng	25		323.796.717	79.258.297	3.807.731.638	13.803.609.752
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	16.154.367.188	6.400.083.825	48.860.208.585	43.632.164.793
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.298.569.822	36.619.281.440	69.429.368.961	310.016.036.579
11. Thu nhập khác	31		120.121.497	1.272.726	406.485.654	1.524.782.369
12. Chi phí khác	32		-	11.001.502.976	5.647.728	11.001.512.713
13. Lợi nhuận khác	40		120.121.497	(11.000.230.250)	400.837.926	(9.476.730.344)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.418.691.319	25.619.051.190	69.830.206.887	300.539.306.235
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	5.013.655.787	4.797.861.507	15.641.801.414	58.441.732.987
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	(1.208.570.024)	-	(3.510.586.739)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60		21.613.605.556	20.821.189.683	57.698.992.212	242.097.573.248
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.613.605.556	20.821.189.683	57.698.992.212	242.097.573.248
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		96	106	297	1.335
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		96	106	297	1.335

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tòng	Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC VÀ CÔNG TY CON
Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo,phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN/HI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3/2026

Đơn vị tính: **VNĐ**

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm Nay	Năm Trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	350.876.149.704	191.096.872.697	984.062.112.662	576.558.332.069
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(50.765.126.395)	(50.350.121.831)	(159.444.210.477)	(226.202.142.626)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(12.456.450.960)	(13.281.730.118)	(39.206.816.337)	(40.731.645.621)
4. Chi phí đi vay đã trả	4	(6.546.364.738)	(6.924.401.490)	(18.525.616.205)	(20.688.846.180)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(2.442.574.363)	(12.895.108.207)	(58.260.996.825)	(59.603.532.221)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	692.893.965	54.650.218.105	14.905.326.778	71.400.879.418
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(17.997.645.987)	(83.388.686.948)	(103.265.311.916)	(161.118.855.070)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**261.360.881.226**	**78.907.042.208**	**620.264.487.680**	**139.614.189.769**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				-	
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(73.551.574.939)	(176.516.915.124)	(241.651.400.616)	(669.181.926.185)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			-	69.090.909
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(56.297.000.000)		(252.297.000.000)	(20.000.000.000)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	140.260.340.855	100.000.000.000	160.000.000.000	320.000.000.000
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-		-	
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	15.379.551.622	11.813.345.513	26.540.029.694	33.021.571.771
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**25.791.317.538**	**(64.703.569.611)**	**(307.408.370.922)**	**(336.091.263.505)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				-	
1.Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	29.628.302.239	142.505.009.009	279.868.366.513	511.727.306.686
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(173.197.154.198)	(125.576.001.201)	(391.261.881.332)	(639.431.934.386)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(166.329.800)	(316.201.700)	(188.803.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**(143.568.851.959)**	**16.762.678.008**	**(111.709.716.519)**	**(127.893.430.700)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	**143.583.346.805**	**30.966.150.605**	**201.146.400.239**	**(324.370.504.436)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	**474.751.373.596**	**349.978.681.894**	**417.191.627.627**	**705.293.019.852**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			(3.307.465)	22.317.083
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	**618.334.720.401**	**380.944.832.499**	**618.334.720.401**	**380.944.832.499**

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tòng	Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty" hoặc "công ty mẹ") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 10 tháng 08 năm 2026 để cập nhật địa chỉ trụ sở chính theo các thay đổi về địa giới hành chính có liên quan đến việc chuyển tỉnh Đồng Nai thành thành phố trực thuộc Trung ương.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 1.799.858.630.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

Ngày 15 tháng 01 năm 2019, Công ty chính thức được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với Mã chứng khoán là SZC.

Công ty có đầu tư vào 02 công ty con như được trình bày tại Mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty").

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

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Chi nhánh khu công nghiệp đô thị Châu Đức	Cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản	Đường Hội Bài - Châu Pha - Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thể thao golf.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm công ty là:

- Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư;
- Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất;
- Kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Kinh doanh cho thuê cao ốc, văn phòng, kho bãi;
- Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Nhóm công ty là 12 tháng.

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

1.5. Cấu trúc Nhóm công ty

Nhóm công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp.

1.6. Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV BOT 768	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 8, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, Khu phố An Hảo, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, Việt Nam	100%	100%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Golf Châu Đức	Kinh doanh golf	Nhà Câu lạc bộ, Sân Golf Châu Đức, Số 01, Đường Đ.01, Khu Đô thị Châu Đức, Xã Ngãi Giao, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	100%	100%

1.7. Số lượng lao động

Số lượng nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 283 (31/12/2025: 280).

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

2.1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm công ty từ 01/01 đến 31/12.

2.2. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3.3. Hình thức kế toán áp dụng

Nhóm công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 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 số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.3. 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 tại ngân hàng và các khoản lãi dự thu từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Đầu tư vào đơn vị khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, 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).

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

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

4.4. 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 của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

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

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

Mức trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi

Nợ phải thu thông thường

Thời gian quá hạn	**Tỷ lệ trích lập**
▪ Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30%
▪ Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50%
▪ Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70%
▪ Từ 3 năm trở lên	100%

4.5. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm 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 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.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

4.6. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự sản xuất, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

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 - 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	07 - 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	07 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 08 năm
▪ Khác	03 - 30 năm

Riêng đối với tài sản là đường BOT 768, Nhóm công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư số 147/2016/TT- BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm)". Cụ thể công thức tính như sau:

- Khấu hao hàng năm = (Nguyên giá của BOT/Tổng doanh thu hoàn vốn của dự án) * Doanh thu hàng năm.

4.7. Cho thuê hoạt động

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

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

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

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

4.8. Bất động sản đầu tư

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

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.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

▪ Cơ sở hạ tầng	07 - 41 năm
▪ Quyền sử dụng đất	41 năm
▪ Nhà xưởng	20 - 41 năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSĐT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

4.9. Chi phí xây dựng 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 Nhóm 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.

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

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

4.10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế mà không thành lập pháp nhân mới.

Các khoản tiền hoặc tài sản nhận từ các bên tham gia BCC được ghi nhận là nợ phải trả, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Bên góp vốn ghi nhận tài sản đóng góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải thu khác; Bên nhận góp vốn ghi nhận tài sản các bên góp cho hoạt động của BCC là khoản nợ phải trả khác.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí của hợp đồng

Các bên thống nhất phân chia kết quả kinh doanh căn cứ vào thực tế việc góp vốn liên quan đến việc xây dựng nhà. Bên nào góp tiền thực hiện khoản mục chi phí gì trong các chi phí của tổng dự toán xây dựng nhà và các chi phí hợp lệ khác thì được tính vào giá trị góp vốn của bên đó. Khi đó giá trị góp vốn thay đổi và tỷ lệ phần trăm thay đổi. Hai bên thống nhất phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm thay đổi này khi quyết toán hợp đồng hợp tác.

4.11. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và chi phí chờ phân bổ dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và chủ yếu là chi phí liên quan đến chi phí thuê mặt bằng công nghiệp đã có hạ tầng kỹ thuật, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đại tu, ... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.12. Nợ phải trả

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

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

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

4.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay.

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

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

4.14. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản sau:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo;
- Chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp trích trước cho các khoản doanh thu đã cung cấp cho khách hàng nhưng thực tế chưa hoàn tất giai đoạn đầu tư, được ghi nhận căn cứ vào các ước tính dựa trên quy định Nhà nước về định mức và dự toán trong ngành xây dựng.

4.15. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh các khoản tiền đã nhận hoặc đã phát sinh quyền thu tiền từ khách hàng nhưng tại ngày báo cáo Nhóm công ty chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ liên quan theo điều khoản của hợp đồng, bao gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ golf.

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận là nợ phải trả và được phân bổ vào doanh thu trong các kỳ kế toán khi hàng hóa, dịch vụ được chuyển giao cho khách hàng hoặc khi các nghĩa vụ thực hiện tương ứng được hoàn thành. Phương pháp phân bổ được xác định trên cơ sở phản ánh hợp lý việc thực hiện nghĩa vụ của Nhóm công ty đối với khách hàng, bao gồm phân bổ theo thời gian thuê tài sản và sử dụng dịch vụ.

4.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ tức

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

Quỹ dự trữ

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

4.17. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

4.18. Giá vốn hàng bán

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

Giá vốn 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.

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

4.19. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các chi phí và khoản lỗ phát sinh từ các hoạt động tài chính của Nhóm công ty như chi phí đi vay, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái và chiết khấu thanh toán.

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

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

4.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

4.21. 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 TNDN hoãn lại

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

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

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

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

Thuế giá trị gia tăng

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

▪ Dịch vụ cung cấp cho doanh nghiệp chế xuất	0%
▪ Cung cấp nước sạch	5%
▪ Cho thuê nhà ở xã hội	5%
▪ 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, Nhóm 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.

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

Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm công ty.

4.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

4.24. Báo cáo bộ phận

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

4.25. Các bên liên quan

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

4.26. Cơ sở hợp nhất

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

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

Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ

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

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

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	399.348.579	312.475.695
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	262.800.936.366	136.756.364.674
Các khoản tương đương tiền (ii)	355.134.435.456	280.122.787.258
Cộng	**618.334.720.401**	**417.191.627.627**

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh 7	123.579.843.489	26.249.655.366
Ngân hàng Quân Đội CN Vũng Tàu	104.039.196.555	2.868.498.912
Các ngân hàng khác	35.181.896.322	107.638.210.396
Cộng	**262.800.936.366**	**136.756.364.674**

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 01 tháng	180.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn gốc 03 tháng	175.134.435.456
Cộng	**355.134.435.456**

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 06 đến 12 tháng	127.081.500.000	34.784.500.000
Dự thu lãi tiền gửi	160.273.973	2.195.242.225
Cộng	**127.241.773.973**	**36.979.742.225**

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 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
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình (a)	31.518.125.000	52.194.015.000	-	31.518.125.000	47.277.187.500	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức (b)	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi (c)	5.250.000.000	9.000.000.000	-	5.250.000.000	9.092.000.000	-
Cộng	**56.568.125.000**		**-**	**56.568.125.000**		**-**

(a) Khoản đầu tư này chiếm 4,20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, niêm yết trên sàn HNX với mã chứng khoán là SZB. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 30/09/2026.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 4,73% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức là: khai thác, xử lý và cung cấp nước.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 3,00% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam, giao dịch trên sàn UpCOM với mã chứng khoán là SDV. Ngành nghề hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi là thu gom rác thải không độc hại. Nhóm công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm công ty đang nắm giữ tại ngày 30/09/2026.

(*) Tại ngày báo cáo, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

5.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7.2	400.916.378	-	4.501.791.959	-
Các khoản còn lại	57.393.863.764	(6.748.090.365)	61.115.920.179	(5.975.048.554)
Cộng	**57.794.780.142**	**(6.748.090.365)**	**65.617.712.138**	**(5.975.048.554)**

5.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng trả trước cho người bán ngắn hạn, bao gồm:		
Công ty TNHH Xây dựng Trường An Thịnh	5.300.000.000	-
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao (KPPV)	8.000.000.000	-
Các khoản còn lại	5.629.049.882	6.498.941.088
Cộng	**18.929.049.882**	**6.498.941.088**

5.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Giá trị dự phòng	Giá trị	Giá trị dự phòng
Phải thu bên liên quan từ hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Hữu Phước - Xem thêm Mục 7.2	3.826.060.283		-	-
Phải thu từ hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Hữu Phước	24.392.086.980	-	55.808.190.257	-
Phải thu khác	536.785.364	-	228.967.103	-
Cộng	**28.754.932.627**	**-**	**56.037.157.360**	**-**

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

5.6. Nợ xấu

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	7.524.466.381	776.376.016	7.006.513.831	1.031.465.277

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND			Tại ngày 01/01/2026 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Phúc Ân	4.702.524.883	-	Trên 3 năm	4.702.524.883	617.656.045	Trên 2 năm
Công ty TNHH LTP Global Vina	1.199.760.551	395.451.864	Trên 1 năm	935.757.436	210.649.684	Trên 1 năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	778.375.003	-	Trên 3 năm	778.375.003	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH HHA-Pro	761.848.305	380.924.152	Trên 1 năm	507.898.870	203.159.548	Trên 1 năm
Công ty TNHH Aurelia Apparels Việt Nam	81.957.639	-	Trên 3 năm	81.957.639	-	Trên 3 năm
Cộng	**7.524.466.381**	**776.376.016**		**7.006.513.831**	**1.031.465.277**	

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

5.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	274.493.060	-	223.241.276	-
Công cụ, dụng cụ	199.442.561	-	238.167.821	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.857.918.728.529	-	1.892.198.569.644	-
Hàng hóa	93.379.176	-	23.385.350	-
Cộng	**1.858.486.043.326**	**-**	**1.892.683.364.091**	**-**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được chi tiết theo dự án như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án Khu đô thị Châu Đức	1.610.799.274.745	1.579.192.529.032
Dự án Khu dân cư Hữu Phước	192.117.104.799	210.518.036.527
Dự án nhà ở xã hội	55.002.348.985	102.488.004.085
Cộng	**1.857.918.728.529**	**1.892.198.569.644**

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong kỳ là 26.765.904.995 VND.

5.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án Khu công nghiệp Châu Đức (*)	3.686.672.388.008	3.516.488.695.687
Dự án Golf Châu Đức	37.310.561.765	37.310.561.765
Dự án đường BOT 768	-	65.308.470
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	628.061.557	628.061.557
Cộng	**3.724.611.011.330**	**3.554.492.627.479**

(*) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại dự án Khu công nghiệp Châu Đức chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn xây dựng và chi phí thi công đầu tư dự án. Tài sản hình thành trong tương lai của dự án khu công nghiệp này đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.19.

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ là 120.640.398.475 VND.

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

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2026	599.361.513.289	37.219.328.218	35.707.557.918	6.160.762.825	283.898.149.003	962.347.311.253
Mua trong kỳ	-	643.260.470	1.486.756.471	155.699.544	-	2.285.716.485
Đầu tư XDCB hoàn thành	65.308.470	-	-	-	-	65.308.470
Tăng khác	-	145.383.560	-	-	-	145.383.560
Giảm khác	-	-	-	-	(145.383.560)	(145.383.560)
Tại ngày 30/09/2026	**599.426.821.759**	**38.007.972.248**	**37.194.314.389**	**6.316.462.369**	**283.752.765.443**	**964.698.336.208**
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2026	130.377.110.608	10.347.614.876	20.663.345.457	4.441.035.199	81.960.829.006	247.789.935.146
Khấu hao trong kỳ	58.310.899.900	2.023.322.772	3.592.430.327	511.663.402	16.745.615.697	81.183.932.098
Tại ngày 30/09/2026	**188.688.010.508**	**12.370.937.648**	**24.255.775.784**	**4.952.698.601**	**98.706.444.703**	**328.973.867.244**
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2026	468.984.402.681	26.871.713.342	15.044.212.461	1.719.727.626	201.937.319.997	714.557.376.107
Tại ngày 30/09/2026	**410.738.811.251**	**25.637.034.600**	**12.938.538.605**	**1.363.763.768**	**185.046.320.740**	**635.724.468.964**

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình hình thành từ sân golf là 393.978.545.397 VND đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.19.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 6.521.752.228 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý là 11.115.518.803 VND.

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

5.10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Nguyên giá:			
Quyền sử dụng đất	385.597.509.500	-	385.597.509.500
Cơ sở hạ tầng	1.752.042.900.303	-	1.752.042.900.303
Nhà xưởng	23.969.528.428	-	23.969.528.428
Nhà ở xã hội	54.127.392.302	54.127.392.302	-
Cộng	**2.215.737.330.533**	**54.127.392.302**	**2.161.609.938.231**
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Quyền sử dụng đất	345.135.832.683	2.076.777.455	343.059.055.228
Cơ sở hạ tầng	784.701.652.194	55.055.032.698	729.646.619.496
Nhà xưởng	10.233.823.216	862.182.576	9.371.640.640
Nhà ở xã hội	1.293.043.263	1.293.043.263	-
Cộng	**1.141.364.351.356**	**59.287.035.992**	**1.082.077.315.364**
Giá trị còn lại:			
Quyền sử dụng đất	40.461.676.817		42.538.454.272
Cơ sở hạ tầng	967.341.248.109		1.022.396.280.807
Nhà xưởng	13.735.705.212		14.597.887.788
Nhà ở xã hội	52.834.349.039		-
Cộng	**1.074.372.979.177**		**1.079.532.622.867**

Giá trị còn lại cuối kỳ của bất động sản đầu tư đang được dùng để thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay - Xem thêm Mục 5.19.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê là 34.907.979.771 VND.

(Xem trang tiếp theo)

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

5.11. Chi phí chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Các khoản khác	8.035.595.120	7.406.081.810
Dài hạn:		
Chi phí thuê mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật (a)	146.483.755.195	148.468.885.902
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (b)	63.245.657.896	66.378.645.187
Chi phí đại tu đường Đồng Khởi	8.049.600.897	-
Chi phí đại tu đường dẫn vào cầu Thủ Biên	5.095.874.677	6.071.680.470
Các khoản khác	15.661.840.669	8.950.310.803
Cộng	**238.536.729.334**	**229.869.522.362**

(a) Là giá trị tiền thuê lại lô đất theo:

- Hợp đồng số 02/HĐCQ-SZC-KD ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Nhóm công ty và Công ty TNHH Kuk Il Spinning Vina và;
- Hợp đồng số HĐ 03/HĐCQ-SZC-KD ngày 29 tháng 07 năm 2025 về việc chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức giữa Nhóm công ty và Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình.

(b) Là giá trị chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án Khu đô thị Châu Đức phân bổ cho phần diện tích đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng và đưa vào sử dụng cho mục đích của dự án sân golf Châu Đức.

(Xem trang tiếp theo)

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

5.12. 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 7.2	10.658.605.810	10.658.605.810	26.958.837.741	26.958.837.741
Phải trả người bán chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả người bán ngắn hạn, bao gồm:				
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng xã Nghĩa Thành và xã Ngãi Giao (KPBT)	115.973.336.231	115.973.336.231	117.351.957.834	117.351.957.834
Các khoản còn lại	44.366.508.491	44.366.508.491	50.814.697.799	50.814.697.799
Cộng	**170.998.450.532**	**170.998.450.532**	**195.125.493.374**	**195.125.493.374**

5.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - Xem thêm Mục 7.2	3.824.550.485	4.231.823.213
Người mua trả tiền trước chiếm từ 10% trở lên trên tổng người mua trả tiền trước ngắn hạn, bao gồm:		
Công ty Cổ phần Nhựa Bảo Vân	15.036.440.064	15.036.440.064
Các khoản còn lại	74.383.976.087	266.028.411.737
Cộng	**93.244.966.636**	**285.296.675.014**

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

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

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Số phát sinh VND	Số đã khấu trừ VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.864.356.183	12.012.422.997	(13.004.413.108)	52.856.346.294

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	38.093.168.123	69.215.878.244	(33.489.520.560)	-	2.366.810.439
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.848.922.792	4.406.648.960	15.641.801.414	(58.260.996.825)	-	39.176.921.579
Thuế thu nhập cá nhân	-	268.708.173	2.400.281.006	(3.133.091.533)	-	1.001.518.700
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	709.454.098	7.258.362.007	(7.137.398.703)	-	588.490.794
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác	2.115.650.377	-	-	-	2.115.650.377	-
Cộng	**9.964.573.169**	**43.477.979.354**	**94.516.322.671**	**(102.021.007.621)**	**2.115.650.377**	**43.133.741.512**

5.15. Phải trả người lao động

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

(Xem trang tiếp theo)

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

5.16. Chi phí phải trả dài hạn

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí trích trước giá vốn cho thuê Khu công nghiệp Châu Đức	1.203.779.353.055	1.250.491.314.976

Đây là khoản chi phí giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp được trích trước tương ứng với doanh thu đã ghi nhận, trong đó một số hạng mục đầu tư hạ tầng khu công nghiệp chưa hoàn tất. Khoản chi phí trích trước được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư ước tính của dự án, bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và các chi phí liên quan khác, được xác định theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

5.17. Doanh thu chờ phân bổ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	29.936.974.434	13.422.711.596
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ golf	4.868.975.683	5.405.128.232
Doanh thu thu phí đường bộ nhận trước	-	1.114.255.998
Cộng	**34.805.950.117**	**19.942.095.826**
Dài hạn:		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất khu công nghiệp	1.007.698.976.886	288.492.153.377
Doanh thu nhận trước tiền kinh doanh dịch vụ Golf	3.293.576.947	2.141.517.339
Cộng	**1.010.992.553.833**	**290.633.670.716**

Khả năng không thực hiện được thỏa thuận về việc cho thuê đất khu công nghiệp và dịch vụ Golf như trong các hợp đồng đã ký với khách hàng là thấp do:

- Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp: Hợp đồng đã ký kết cho nhiều năm, khách hàng sẽ không bỏ ngang cơ sở vật chất đã xây dựng và đã thanh toán gần như toàn bộ tiền thuê đất;
- Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ Golf: Khách hàng không được hoàn trả tiền với bất kỳ lý do nào.

(Xem trang tiếp theo)

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

5.18. Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Ngắn hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	11.156.762.444	43.633.841.824
Nhận vốn góp đầu tư hợp tác kinh doanh nhà ở xã hội với bên liên quan - Xem thêm Mục 7.2	26.287.529.203	26.287.529.203
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Hữu Phước cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 7.2	7.751.758.638	11.839.749.921
Phải trả tiền nhận cọc mua nhà và hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư Hữu Phước	232.927.619.375	232.955.612.528
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.604.426.866	13.607.698.139
Cộng	**282.728.096.526**	**328.324.431.615**
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược	2.100.833.475	2.350.823.475

(Xem trang tiếp theo)

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

5.19. Vay

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:						
Vay ngắn hạn các NH:						
NH Woori Bank Việt Nam	53.396.118.838	53.396.118.838	95.557.148.035	77.956.113.628	35.795.084.431	35.795.084.431
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7				60.381.185.646	60.381.185.646	60.381.185.646
NH Shinhan bank	47.520.000	47.520.000	47.520.000			
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	5.456.000.000	5.456.000.000	4.092.000.000	4.092.000.000	5.456.000.000	5.456.000.000
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	65.210.000.000	65.210.000.000	36.180.000.000	54.270.000.000	83.300.000.000	83.300.000.000
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	241.500.000.000	241.500.000.000	126.000.000.000	164.000.000.000	279.500.000.000	279.500.000.000
NH Woori Bank Việt Nam	38.333.333.334	38.333.333.334	19.166.666.667	19.166.666.667	38.333.333.334	38.333.333.334
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	12.696.375.003	12.696.375.003	10.364.250.002	6.996.375.003	9.328.500.004	9.328.500.004
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai			879.884.388	4.399.540.388	3.519.656.000	3.519.656.000
Cộng	**416.639.347.175**	**416.639.347.175**	**292.287.469.092**	**391.261.881.332**	**515.613.759.415**	**515.613.759.415**

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

	Tại ngày 30/09/2026 VND		Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2026 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dài hạn:						
Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt - CN Đồng Nai				879.884.388	879.884.388	879.884.388
NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	170.605.703.116	170.605.703.116		36.180.000.000	206.785.703.116	206.785.703.116
NH TMCP Công Thương Việt Nam - CN 7	1.452.004.555.516	1.452.004.555.516	6.263.698.478	126.000.000.000	1.571.740.857.038	1.571.740.857.038
NH Woori Bank Việt Nam	19.166.666.663	19.166.666.663		19.166.666.667	38.333.333.330	38.333.333.330
NH TMCP Quân Đội - CN Vũng Tàu	296.927.999.990	296.927.999.990	178.000.000.000	10.364.250.002	129.292.249.992	129.292.249.992
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Nai	9.732.000.000	9.732.000.000		4.092.000.000	13.824.000.000	13.824.000.000
Cộng	**1.948.436.925.285**	**1.948.436.925.285**	**184.263.698.478**	**196.682.801.057**	**1.960.856.027.864**	**1.960.856.027.864**

Vay ngắn hạn là các khoản tiền vay ngân hàng với thời hạn tối đa là 06 tháng, lãi suất 5,13%/năm đến 8,58%/năm. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty

Vay dài hạn đến hạn trả là khoản tiền vay dài hạn ngân hàng đến hạn phải trả trong 12 tháng tiếp theo.

Vay dài hạn là các khoản vay ngân hàng với lãi suất từ 6,7%/năm đến 12,6%/năm. Mục đích vay là để đầu tư xây dựng dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức. Thời gian vay còn lại từ 02 năm đến 09 năm.

Tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn trên bao gồm:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn – Xem thêm Mục 5.2.

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

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1017/2020/HĐBĐ/NHCT924 – SZC ngày 20/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0903/2019/HĐBĐ/NHCT 924 –SZC ngày 08/04/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Một phần quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của các thửa đất tại xã Nghĩa Thành và xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức và xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu mà đơn vị được giao để thực hiện "Dự án KCN Châu Đức" theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1109/2019/HĐBĐ/NHCT924–SZC ngày 11/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Các quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1022/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Các quyền tài sản (bao gồm: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ...) theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 1023/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Các quyền khai thác phát sinh từ các lô đất đủ điều kiện kinh doanh và có nguồn gốc sử dụng là Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm thuộc Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp quyền khai thác số 1024/2020/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 23/10/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Các tài sản gắn liền với đất đã, sẽ hình thành và sở hữu trong tương lai (bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và các hạng mục công trình phụ trợ như đường giao thông, hệ thống đường điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, cảnh quan,...) thuộc Dự án Khu công nghiệp Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0311/2024/HĐBĐ/NHCT924-SZC ngày 19/03/2024 giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Chi nhánh 7 TP.HCM.

- Quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số BM 510880 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp theo Hợp đồng thế chấp Bất Động Sản số 148/2019/3211825/HĐBĐ ngày 10 tháng 12 năm 2019.

- Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án sân Golf Châu Đức, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh BRVT

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

- Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ thuộc dự án Sân Golf Châu Đức theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 109/2026/3211825/HĐBĐ ngày 12/02/2026 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.

- Tài sản hình thành từ vốn vay liên quan đến dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội (giai đoạn 1) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước theo Hợp đồng thế chấp động sản và quyền tài sản số 89/2024/3211825/HĐTC ngày 06/12/2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đồng Nai.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756198 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 756199 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756194 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756195 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 756196 cấp cho Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức do Sở Tài Nguyên và Môi Trường – tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 20 tháng 07 năm 2020.

- Cam kết bảo lãnh của công ty mẹ - Xem thêm Mục 7.
- Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 09 tháng số tiền gốc 2.750.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

- Khoản Tiền Gửi Có Kỳ Hạn với số tiền 16.000.000.000 VND Tại Ngân Hàng Vietinbank

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

5.20. Vốn chủ sở hữu

5.20.1. 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	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	157.832.827.134	501.845.714.155	3.063.813.870.054
Lãi trong 09 tháng đầu năm trước	-	-	-	242.097.573.248	242.097.573.248
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(25.740.000.000)	(25.740.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Tại ngày 30/09/2025	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	488.217.424.403	3.100.185.580.302
Lãi trong 03 tháng cuối năm trước	-	-	-	102.702.942.233	102.702.942.233
Tại ngày 01/01/2026	1.799.858.630.000	604.276.698.765	207.832.827.134	590.920.366.636	3.202.888.522.535
Lãi trong 09 tháng đầu năm nay	-	-	-	57.698.992.212	57.698.992.212
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.000.000.000	(50.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(28.000.000.000)	(28.000.000.000)
Chia cổ tức				(179.985.863.000)	(179.985.863.000)
Tại ngày 30/09/2026	**1.799.858.630.000**	**604.276.698.765**	**257.832.827.134**	**390.633.495.848**	**3.052.601.651.747**

Việc phân phối lợi nhuận trong 09 tháng đầu năm nay được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 04/2026/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 04 năm 2026.

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

5.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tổng Công ty Phát triển Khu Công Nghiệp	843.120.000.000	843.120.000.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	181.440.000.000	181.440.000.000
Các cổ đông khác	775.298.630.000	775.298.630.000
Cộng	**1.799.858.630.000**	**1.799.858.630.000**

5.20.3. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	179.985.863	179.985.863
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	179.985.863	179.985.863

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

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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngoại tệ:		
USD	34.088,7	34.137,18
Cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	742.500	742.500

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

6.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	13.734.296.355	33.128.544.135
Doanh thu kinh doanh thu phí đường bộ	38.637.149.075	34.288.930.555
Doanh thu hoạt động thể thao golf và nhà hàng	15.463.709.510	11.337.808.346
Doanh thu bán nhà liên kế tuyến phố thương mại Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	29.651.125.150	
Doanh thu cung cấp nước	8.575.851.923	4.178.946.400
Doanh thu xử lý nước thải	3.926.061.900	1.861.517.700
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	593.971.200	1.287.475.524
Doanh thu cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý	1.289.098.491	
Doanh thu khác	233.774.550	394.440.673
Cộng	**112.105.038.154**	**86.477.663.333**

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

6.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn trích trước cho thuê đất và phí quản lý	10.099.501.180	10.826.380.281
Giá vốn kinh doanh thu phí đường bộ	23.121.504.267	14.795.929.478
Giá vốn hoạt động thể thao Golf và nhà hàng	21.685.312.871	17.160.184.173
Giá vốn bán nhà liên kế tuyến phố thương mại khu dân cư Sonadezi Hữu Phước	9.311.979.039	339.724.056
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	8.040.714.900	3.967.491.600
Giá vốn hoạt động xử lý nước thải	1.075.152.171	1.026.780.398
Giá vốn cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	287.394.192	287.394.192
Giá vốn cho thuê nhà ở xã hội và phí quản lý	667.327.886	
Giá vốn hoạt động khác	36.231.946	54.161.890
Cộng	**74.325.118.452**	**48.458.046.068**

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.423.262.500	6.954.675.000
Lãi tiền gửi	8.666.131.587	4.585.021.612
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	4.831.830	
Cộng	**15.094.225.917**	**11.539.696.612**

6.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	5.122.011.892	6.454.190.315
Chiết khấu thanh toán	5.972.400.000	
Cộng	**11.094.411.892**	**6.454.190.315**

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.156.367.934	2.299.186.267
Chi phí đồ dùng văn phòng	197.960.532	180.879.522
Chi phí khấu hao	646.470.964	604.756.401
Thuế, phí, lệ phí	276.019.552	634.887.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.299.707.483	1.152.215.775
Chi phí bằng tiền khác	3.577.840.723	1.528.158.231

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

Cộng	**16.154.367.188**	**6.400.083.825**

6.6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.129.325.144	600.598.391
Chi phí nhân công	13.238.450.232	8.636.018.817
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.783.765.166	27.902.457.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.712.641.257	14.421.645.526
Chi phí khác bằng tiền	26.093.027.210	50.988.438.584
Cộng	**95.957.209.009**	**102.549.159.258**

6.7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ được xác định như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế trong kỳ	25.418.691.319	25.619.051.190
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**5.013.655.787**	**4.797.861.507**

6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(1.208.570.024)	

(Xem trang tiếp theo)

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

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động khác;
- Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng;
- Hoạt động kinh doanh thu phí.

Cho kỳ kế toán Quý 3/2026:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và hoạt động khác		Hoạt động kinh doanh golf và nhà hàng		Hoạt động kinh doanh thu phí		Tổng cộng	
	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần từ khách hàng bên ngoài	58.004	40.851	15.461	11.331	38.637	34.289	112.102	86.471
Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất								
Kết quả của bộ phận	28.486	24.349	(6.225)	(5.829)	15.516	19.493	37.777	38.013
Chi phí không phân bổ							16.478	6.480
Doanh thu hoạt động tài chính							15.094	11.540
Chi phí tài chính							11.094	6.454
Lợi nhuận khác							120	(11.000)
Lợi nhuận trước thuế							25.419	25.619
Thuế thu nhập doanh nghiệp							3.805	4.798
Lợi nhuận sau thuế							**21.614**	**20.821**

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

7.2. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	Công ty thành viên tập đoàn
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
4. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Công ty thành viên tập đoàn
5. Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
6. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	Công ty thành viên tập đoàn
7. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	Công ty thành viên tập đoàn
8. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
9. Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty thành viên tập đoàn
10. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	Công ty thành viên tập đoàn
11. Công Ty TNHH MTV Dịch Vụ Bảo Vệ Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
12. Trường Cao đẳng Công nghệ & Quản trị Sonadezi	Công ty thành viên tập đoàn
13. Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
14. Hội đồng quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	Nhân sự quản lý chủ chốt
15. Bà Đỗ Trần Chân Nhi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
16. Bà Lê Thị Giang	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
17. Bà Phạm Thị Anh Thi	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
18. Ông Phan Hoàng Nam Anh	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
19. Ông Phan Hoàng Nam	Thành viên gia đình nhân sự quản lý chủ chốt
20. Bà Đỗ Thị Mỹ Uyên	Thành viên gia đình của nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày báo cáo, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/9/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	2.949.576	3.370.944
Công ty Cổ Phần Sonadezi Long Bình	1.758.750	-
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp		1.716.332.112
Bà Lê Thị Giang		595.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	51.205.350	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	13.002.702	7.314.234
Ông Phan Hoàng Nam	332.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2		2.179.774.669
Cộng - Xem thêm Mục 5.3	**400.916.378**	**4.501.791.959**

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

Phải thu khác từ hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước - Xem thêm Mục 5.	Tại ngày 30/9/2026	Tại ngày 01/01/2026
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	3.826.060.283	

Ký cược, ký quỹ	Tại ngày 30/9/2026	Tại ngày 01/01/2026
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	692.371.512	388.537.317

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải trả người bán ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(1.405.352.741)	(23.654.175.996)
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	(3.114.663.720)	(1.477.991.340)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(6.118.108.506)	(989.367.382)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(20.480.843)	(16.178.483)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi		(821.124.540)
Cộng - Xem thêm Mục 5.12	**(10.658.605.810)**	**(26.958.837.741)**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Ông Phan Hoàng Nam		(4.231.823.213)
Bà Đỗ Thị Mỹ Uyên	(3.824.550.485)	-
Cộng - Xem thêm Mục 5.13	**(3.824.550.485)**	**(4.231.823.213)**
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án nhà ở xã hội:		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	(20.328.000.000)	(20.328.000.000)
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	(5.959.529.203)	(5.959.529.203)
Cộng - Xem thêm Mục 5.18	**(26.287.529.203)**	**(26.287.529.203)**
Phải trả tiền hợp tác đầu tư dự án khu dân cư Hữu Phước:		
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	(281.425.605)	(1.713.388.591)
Ông Phan Hoàng Nam Anh	(1.235.398.889)	(1.235.398.889)
Ông Phạm Anh Tuấn - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT	(1.111.859.000)	(1.111.859.000)
Bà Đỗ Trần Chân Nhi	(1.061.030.302)	(1.061.030.302)
Ông Nguyễn Văn Lương - Thành viên HĐQT	(1.038.018.825)	(1.038.018.825)

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

Ông Nguyễn Minh Tân - Phó Tổng Giám đốc	(1.010.201.443)	(1.010.201.443)
Bà Phạm Thị Anh Thi	(901.965.574)	(901.965.574)
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	-	(2.656.028.297)
Cộng - Xem thêm Mục 5.18	**(7.751.758.638)**	**(11.839.749.921)**

Cổ tức phải trả:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	(84.312.000.000)	-
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	(18.144.000.000)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	(171.018.000)	-
Cộng	**(102.627.018.000)**	**-**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	7.610.800	1.619.402.620
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2	184.781.525	293.560.814
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	1.675.000	590.714.195
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	17.593.800	48.581.738
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	5.712.000	
Cộng	**217.373.125**	**2.552.259.367**
Mua hàng hóa, dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức	8.138.877.200	4.029.711.200
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình		25.808.571.289
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	848.720.796	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bảo vệ Sonadezi	132.000.000	88.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	23.288.000	740.070.500
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	5.233.950	5.774.050
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	4.748.834.381	13.751.304.087
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền		451.425.814
Cộng	**13.896.954.327**	**44.874.856.940**

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

Cổ tức được chia:

Công ty Cổ phần Cấp nước Châu Đức		2.722.500.000
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Bình	5.673.262.500	3.782.175.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sonadezi	750.000.000	450.000.000
Cộng	**6.423.262.500**	**6.954.675.000**

Cam kết bảo lãnh:

Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp, công ty mẹ, đã phát hành thư bảo lãnh để bảo đảm cho khoản vay của Nhóm công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Biên Hoà, với số dư nợ gốc, tiền lãi, hoa hồng và các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ số nợ gốc này tối đa là 107.732.000.000 VND - Xem thêm Mục 5.19.

Thu nhập của Hội đồng quản trị của Công ty mẹ trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch Hội đồng quản trị	30.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Ông Phan Đình Thám	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên Hội đồng quản trị	24.000.000	24.000.000
Cộng		**174.000.000**	**168.000.000**

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty mẹ trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	231.200.000	231.200.000
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	177.600.000
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	177.600.000
Ông Hoàng Văn Chi	Phó Tổng Giám đốc	177.600.000	177.600.000
Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng	136.800.000	139.045.000

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

Cộng	**900.800.000**	**903.045.000**

Thu nhập của Ban kiểm soát của công ty mẹ trong kỳ như sau:

Tên	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng ban	18.000.000	137.063.000
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Cộng		**42.000.000**	**161.063.000**

7.3. Số liệu so sánh

Phân loại lại

Trong kỳ, Nhóm công ty đã thực hiện phân loại lại số liệu so sánh của kỳ trước nhằm phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại theo quy định của TT99.

Ảnh hưởng của việc phân loại lại như sau:

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh VND	Phân loại lại VND	Sau điều chỉnh VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất:			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	34.784.500.000	2.195.242.225	36.979.742.225
Phải thu ngắn hạn khác	58.232.399.585	(2.195.242.225)	56.037.157.360
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.678.772.611	3.678.772.611
Phải trả ngắn hạn khác	332.003.204.226	(3.678.772.611)	328.324.431.615

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

Phê duyệt, ngày 16 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Đặng Thị Thúy Hằng	Trần Ngọc Tông	Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

TỔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CP SONADEZI CHÂU ĐỨC

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

Số: 1497/ 2026/ SZC-TCKT

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026

V/v Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN

Kính gửi:
- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

1. Tổ chức niêm yết : **Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.**
2. Tên giao dịch : **SZC**
3. Mã chứng khoán niêm yết : **SZC**
4. Nội dung:

4.1. Giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2026 như sau:

- ***Báo cáo tài chính hợp nhất***

ĐVT: Đồng

Stt	Nội dung	Q3/2026	Q3/2025	%Tăng/giảm
1	Tổng doanh thu	127.316.385.568	98.012.132.671	Tăng 29,9%
2	Tổng chi phí	101.897.694.249	72.393.081.481	Tăng 40,8%
3	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.613.605.556	20.821.189.683	Tăng 3,8%

- **Lý do:**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 của Nhóm công ty đạt 21.613.605.556 đồng, tăng 792.415.873 đồng, tương ứng tăng 3,8% so với Quý 3/2025. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Biến động về doanh thu:

Tổng doanh thu Quý 3/2026 đạt 127.316.385.568 đồng, tăng 29.304.252.897 đồng, tương ứng tăng 29,9% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 29,6% đạt 112.102.038.154 đồng, cụ thể:

- Mảng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp: Đạt 13.734.296.355 đồng, giảm 19.394.247.780 đồng so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là trong kỳ Nhóm Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp theo phương pháp phân bổ doanh thu nhận trước theo chính sách kế toán hiện hành, dẫn đến doanh thu ghi nhận trong kỳ thấp hơn so với phương pháp ghi nhận áp dụng tại cùng kỳ năm trước.

- Mảng bất động sản dân dụng: Ghi nhận sự đóng góp lớn từ hoạt động bán bất động sản tại Khu dân cư Hữu Phước đạt 29.651.125.150 đồng. Đồng thời, Nhóm công ty phát sinh thêm doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà ở xã hội, góp phần làm tăng doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản.

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh sân Golf và nhà hàng đạt 15.463.709.510 đồng, tăng 36,4% so với cùng kỳ năm trước.

- Doanh thu từ hoạt động thu phí đường bộ (BOT 768) đạt 38.637.149.075 đồng, tăng 12,7% so với cùng kỳ năm trước.

- Doanh thu từ các hoạt động dịch vụ khác, bao gồm cung cấp nước, xử lý nước thải, cũng tăng tốt hơn so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính đạt 15.094.225.917 đồng, tăng 30,8% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tăng thu nhập từ các khoản đầu tư tài chính.

- Biến động về chi phí:

Tổng chi phí Quý 3/2026 là 101.897.694.249 đồng, tăng 29.504.612.768 đồng, tương ứng tăng 40,8% so với cùng kỳ năm trước.

Trong đó, giá vốn hàng bán tăng 25.867.072.384, tương ứng tăng 53,4% so với cùng kỳ năm trước. Giá vốn tăng phù hợp với biến động tăng doanh thu theo từng mảng hoạt động kinh doanh.

Chi phí tài chính tăng 4.640.221.577 đồng, tương ứng với tỷ lệ tăng 72%, chủ yếu do phát sinh chiết khấu thanh toán liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.

Chi phí bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng theo nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm công ty, trong đó chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 152,4% so với cùng kỳ năm trước.

Do tổng doanh thu tăng 29,9%, trong khi tổng chi phí tăng 40,8%, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3/2026 của Nhóm công ty đạt 21.613.605.556 đồng, tăng 3,8% so với cùng kỳ năm trước.

Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức kính giải trình đến Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3600899948 CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Văn Tuấn