CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI, L=Thành phố Biên Hoà, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600259560
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.20 07:52:09+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 2025.2.0

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

Số: 412/CV-D2D-TCHC

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

Đồng Nai, ngày 20 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

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

- Mã chứng khoán: **D2D**

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

- Điện thoại liên hệ: 0251 3817742 Fax: 0251 3817768

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

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

3. 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.d2d.com.vn.

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

Đại diện tổ chức
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 3600259560-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
P. TRẤN BIÊN - TP. ĐỒNG NAI

Hồ Đình Thái

Tài liệu đính kèm:
- Báo cáo tài chính Quý III/2026.

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

Địa chỉ : Số 47 đường D9, KDC Võ Thị Sáu, KP. Vinh Thạnh, P. Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai
Mã số thuế : 3600 259 560
Điện thoại : +84.251.3817 742 Fax : +84.251.3817 768
Email : d2d@d2d.com.vn Website : http://www.d2d.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ III NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, P. Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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**		**270.743.070.762**	**307.200.952.428**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**88.897.537.482**	**61.513.201.436**
1. Tiền	111		21.103.529.262	21.494.913.764
2. Các khoản tương đương tiền	112		67.794.008.220	40.018.287.672
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	**30.930.082.192**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02.1	-	30.930.082.192
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**37.075.110.209**	**76.554.863.382**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03.1	18.808.314.395	20.906.243.437
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.06	11.731.695.917	36.724.699.962
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04.1	11.133.589.819	22.765.538.899
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.03.1	(4.598.489.922)	(3.841.618.916)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**141.065.231.817**	**135.477.094.217**
1. Hàng tồn kho	141	V.07	141.065.231.817	135.477.094.217
V. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**3.705.191.254**	**2.725.711.201**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.09.1	2.132.873.665	3.912.958
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	V.14	-	2.669.130.837
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14	1.572.317.589	52.667.406
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.171.928.146.290**	**1.094.689.556.781**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**42.787.439.238**	**42.783.439.238**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.03.2	74.540.000	74.540.000
2. Phải thu dài hạn khác	215	V.04.2	43.036.744.238	43.032.744.238
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	V.04.2	(323.845.000)	(323.845.000)
II. Tài sản cố định	**220**	**V.10**	**77.807.900.953**	**78.090.569.784**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.1	55.300.153.993	55.500.431.381
Nguyên giá	222		84.536.331.435	82.180.448.369
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29.236.177.442)	(26.680.016.988)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.2	22.507.746.960	22.590.138.403
Nguyên giá	228		25.395.117.142	24.974.193.142
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.887.370.182)	(2.384.054.739)
III. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**386.390.050.844**	**404.004.792.802**
1. Nguyên giá	241		742.874.687.711	738.972.095.875
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(356.484.636.867)	(334.967.303.073)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**129.585.437.185**	**28.194.866.463**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.08	129.585.437.185	28.194.866.463
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.02.2**	**308.000.821.469**	**307.803.880.600**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		214.500.000.000	214.500.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		97.450.000.000	97.450.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài	264		(3.949.178.531)	(4.146.119.400)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		6.226.773.400	6.226.773.400
5. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		(6.226.773.400)	(6.226.773.400)
VI. Tài sản dài hạn khác	**270**		**227.356.496.601**	**233.812.007.894**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.09.2	224.019.495.402	231.116.388.714
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.26	3.337.001.199	2.695.619.180
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**1.442.671.217.052**	**1.401.890.509.209**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, P. Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01a - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (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**		**865.656.090.963**	**681.707.272.821**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**307.938.996.212**	**104.917.831.363**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	1.973.828.467	8.728.403.829
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	91.943.005.358	6.844.535.149
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		153.448.914.000	2.150.204.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	1.410.793.139	3.285.152.320
5. Phải trả người lao động	315		5.502.373.533	26.315.008.480
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	9.348.319.073	11.317.785.929
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	32.369.794.672	27.928.033.077
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	12.213.228.386	14.000.346.386
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	(271.260.416)	4.348.362.193
II. Nợ dài hạn	**330**		**557.717.094.751**	**576.789.441.458**
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		557.661.424.751	576.733.771.458
2. Phải trả dài hạn khác	338		55.670.000	55.670.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**577.015.126.089**	**720.183.236.388**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		303.047.580.000	303.047.580.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		303.047.580.000	303.047.580.000
2. Thặng dư vốn	412		69.279.269.740	69.279.269.740
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.407.670.000)	(1.407.670.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		174.465.484.079	138.480.972.079
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		16.675.061.926	16.675.061.926
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.955.400.344	194.108.022.643
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	420a		2.938.349.643	2.526.392.153
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		12.017.050.701	191.581.630.490
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.442.671.217.052**	**1.401.890.509.209**

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Tú Loan	Trương Lưu	Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, P. Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20	38.582.283.095	101.610.423.686	124.298.934.566	745.150.649.761
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		38.582.283.095	101.610.423.686	124.298.934.566	745.150.649.761
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.21	26.102.635.512	57.267.054.995	78.601.507.849	399.557.144.201
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		12.479.647.583	44.343.368.691	45.697.426.717	345.593.505.560
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.22	1.834.876.270	1.631.812.447	2.697.593.512	5.165.077.144
6. Chi phí tài chính	23	VI.23	-		(196.940.869)	(3.249.825.388)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.24	9.419.585.324	22.929.214.410	33.732.409.298	59.563.367.921
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		4.894.938.529	23.045.966.728	14.859.551.800	294.445.040.171
9. Thu nhập khác	31		-	-	245.103.781	2.177.268
10. Chi phí khác	32		680.000	233.013.003	199.624.764	2.202.196.243
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(680.000)	(233.013.003)	45.479.017	(2.200.018.975)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		4.894.258.529	22.812.953.725	14.905.030.817	292.245.021.196
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		994.701.658	1.340.421.877	3.529.362.135	55.406.858.721
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.26	(228.368.993)	3.173.963.976	(641.382.019)	3.409.285.489
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.127.925.864	18.298.567.872	12.017.050.701	233.428.876.986

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Tú Loan	Trương Lưu	Nguyễn Văn Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, khu phố Vinh Thạnh, P. Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		14.905.030.817	292.245.021.196
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	24.576.809.691	23.535.348.818
- Các khoản dự phòng	03	VI.23	559.930.137	(3.091.372.248)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1.893.883.832)	(5.165.077.144)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**38.147.886.813**	**307.523.920.622**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		41.823.355.570	(25.539.364.035)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.588.137.600)	48.658.552.779
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		191.677.673.970	(49.050.013.396)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		4.967.932.605	350.960.135.650
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(7.596.650.889)	(74.420.837.150)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	4.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.218.010.824)	(28.377.915.848)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**254.214.049.645**	**529.758.478.622**
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		(107.139.887.432)	(61.609.866.933)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.000.000.000)	(490.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	460.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(214.500.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.608.883.833	3.401.330.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(75.531.003.599)**	**(302.708.536.364)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(151.298.710.000)	(253.738.412.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(151.298.710.000)**	**(253.738.412.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**27.384.336.046**	**(26.688.469.742)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**61.513.201.436**	**64.622.263.772**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**88.897.537.482**	**37.933.794.030**

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người Đại diện pháp luật
Nguyễn Tú Loan	Trương Lưu	Nguyễn Văn Tuấn

M.S.D.N: 3600[illegible] C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2 P. TRẤN BIÊN - T. ĐỒNG NAI

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP SỐ 2
Địa chỉ: số 47, đường D9, KDC đường Võ Thị Sáu, KP. Vinh Thạnh, P. Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026)

I/ ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600259560 ngày 03 tháng 01 năm 2006 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 17 ngày 11 tháng 05 năm 2026) do Sở Tài chính thành phố Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu là: 52.160.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 17 là: 303.047.580.000 đồng.

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

2- Lĩnh vực kinh doanh

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

3- Ngành nghề kinh doanh

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

4- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

6 - Cấu trúc doanh nghiệp

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

Hồ Chí Minh, Việt Nam.

7- Số lượng nhân viên của công ty tại thời điểm 30/09/2026 là 79

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

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

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

1- Năm tài chính

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

2- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III/ CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Đầu tư khác

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

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các

khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng tổn thất được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

3- Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

4- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

5- Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp

đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm them thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.
Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 05 - 25 năm
- Máy móc thiết bị 03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải truyền dẫn 06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 10 năm
- Khác 02 - 10 năm

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu
Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư
Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó.
Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư
Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.
Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

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

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

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.
Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
Các chi phí này sẽ được chuyển sang là nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

9- Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

10- Chi phí chờ phân bổ

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

11- Nợ phải trả

Nợ phải trả là phải trả cho người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác. Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

12- Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.
Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chờ phân bổ vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian cho thuê tài sản.

13- Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

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

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

14- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được.

Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cho thuê khu công nghiệp

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

15- Giá vốn hàng bán:

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

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

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

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

16- Chi phí tài chính:

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

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

17- Chi phí quản lý doanh nghiệp:

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

18- Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong kỳ hiện hành là 20%.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi

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

Thuế giá trị gia tăng

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

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

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

Các loại thuế khác

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

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

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

01- Tiền và các khoản tương đương tiền	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Tiền mặt	54.457.198	14.800.739
- Tiền gửi Ngân hàng	21.049.072.064	21.480.113.025
- Các khoản tương đương tiền (*)	67.794.008.220	40.018.287.672
Cộng	**88.897.537.482**	**61.513.201.436**

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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	3.514.345.853	4.873.335.623
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	10.421.486.910	2.645.223.824
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	5.787.153.264	13.256.518.586
Các ngân hàng khác	1.326.086.037	705.034.992
Cộng	**21.049.072.064**	**21.480.113.025**

Chi tiết các khoản tương đương tiền như sau:

	Kỳ hạn	Lãi suất	Tại ngày 30/09/2026
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	1 tháng	4,75%	29.686.384.932
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	1 tháng	4,75%	15.033.184.932
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	1 tháng	4,75%	10.033835.616
Ngâ hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đồng Nai	1 tháng	4,75%	13.040602.740
Cộng			**67.794.008.220**

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

	Tại ngày 30/09/2026 (VND)		Tại ngày 01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn:				
Tiền gửi có kỳ hạn	0	0	30.930.082.192	30.930.082.192

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

Đầu tư	Tại ngày 30/09/2026 (VND)				Tại ngày 01/01/2026 (VND)			
	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
❖ *Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:*								
Cty CP Sonadezi Khánh Hòa	21.450.000	214.500.000.000			21.450.000	214.500.000.000		
Cộng	**21.450.000**	**214.500.000.000**			**21.450.000**	**214.500.000.000**		
❖ *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:*								
Cty CP Cấu Kiện Bê tông Nhơn trạch 2	1.800.000	11.250.000.000			1.800.000	11.250.000.000		
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	500.000	8.750.000.000			500.000	8.750.000.000		
Cty CP Địa ốc Thảo Điền	405.132	10.000.000.000			405.132	10.000.000.000		
Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ – An Giang	1.120.000	11.200.000.000	(3.949.178.531)		1.120.000	11.200.000.000	(3.912.158.191)	
Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	2.025.000	20.250.000.000			2.025.000	20.250.000.000	(233.961.209)	
Cty CP Sonadezi Bình Thuận	3.600.000	36.000.000.000			3.600.000	36.000.000.000		
Cộng	**9.450.132**	**97.450.000.000**	**(3.949.178.531)**		**9.450.132**	**97.450.000.000**	**(4.146.119.400)**	

❖ *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn:*

Đầu tư	Tại ngày 30/09/2026 (VND)			Tại ngày 01/01/2026 (VND)		
Lãi cho vay	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cty CP Cấu Kiện Bê tông Nhơn trạch 2	6.226.773.400	-	(6.226.773.400)	6.226.773.400	-	(6.226.773.400)

03- Các khoản phải thu khách hàng

03.1 - Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Cty TNHH Hua Lon	2.933.928.222		4.921.210.123	
+ Cty TNHH Trường Thạch	3.134.094.296	(3.134.094.296)	3.134.094.296	(3.134.094.296)
+ KH thuê lại đất KCN Châu Đức	4.634.544.502	(1.464.395.625)	6.334.544.502	
+ Cty TNHH Quốc tế Gold Long John Đồng Nai Việt Nam	2.105.442.720			
+ KH chuyển QSD đất KDC Lộc An			631.800.000	(631.800.000)
+ Cty CP Dịch Vụ Sonadezi			4.405.660.287	
+ Cty CP Dệt May – Đầu Tư – Thương Mại Thành Công	2.100.917.389			
+ Cty TNHH Dệt Nhuộm Nam Phương	1.332.495.360			
+ KH khác	2.566.891.906		1.478.934.229	(75.724.620)
Cộng	**18.808.314.395**	**(4.598.489.922)**	**20.906.243.437**	**(3.841.618.916)**

03.2 - Phải thu khách hàng dài hạn:

+ Đất và nhà tái định cư đường 5	74.540.000	(74.540.000)	74.540.000	(74.540.000)
Cộng	**74.540.000**	**(74.540.000)**	**74.540.000**	**(74.540.000)**

04- Các khoản phải thu khác

04.1 - Phải thu ngắn hạn khác

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Tạm ứng tiền đền bù giải tỏa KDC P. Thống Nhất	4.280.507.800		4.265.507.800	
+Khoản phải thu tạm ứng cho TT PTQĐ Tp. Biên Hòa	500.000.000		500.000.000	
+ Lãi TGNH có kỳ hạn, cổ tức (dự thu)			324.105.600	
+ Chi nhánh công ty CP Sonadezi Châu Đức	5.296.247.121		14.493.756.316	
+ Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai			3.043.029.000	
+ KH khác	1.056.834.898		139.140.183	
Cộng	**11.133.589.819**		**22.765.538.899**	

04.2 - Phải thu dài hạn khác	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA chung cư D2D	11.051.824.770		11.051.824.770	
+ Ký quỹ đảm bảo thực hiện DA KDC Lộc An	31.731.614.468		31.731.614.468	
+ Khách hàng khác	253.305.000	(249.305.000)	249.305.000	(249.305.000)
Cộng	**43.036.744.238**	**(249.305.000)**	**43.032.744.238**	**(249.305.000)**

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026	
05- Nợ xấu	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Thời gian quá hạn**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
+ Cty CP SX TM DV Dược MP Green Hoàng Thiên	2.228.791.250	(764.395.625)	Trên 1 năm		
+ KH khác	3.457.939.296		Trên 3 năm	4.342.154.696	(176.690.780)
Cộng	**5.686.730.546**	**(764.395.635)**		**4.342.154.696**	**(176.690.780)**

06- Trả trước cho người bán ngắn hạn:	**Tại ngày 30/09/2026**	**Tại ngày 01/01/2026**
+ Cty CP Cấp nước Đồng Nai	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH Xây Dựng 30-4	556.920.988	3.621.371.642
+ Công ty CP Kỹ Thuật SEEN	8.566.419.147	
+ Công ty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		2.569.310.000
+ Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Việt Kiến Minh		18.885.986.050
+ Cty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Đạt Phú Thịnh		3.547.776.000
+ Cty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng Harding	341.475.957	6.026.132.350
+ Khách hàng khác	266.879.825	74.123.920
Cộng	**11.731.695.917**	**36.724.699.962**

7- Hàng tồn kho	**Tại ngày 30/09/2026**	**Tại ngày 01/01/2026**
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	77.056.448.068	128.189.518.535
- Thành phẩm	64.008.783.749	7.287.575.682
Cộng	**141.065.231.817**	**135.477.094.217**
(*) Chi phí dở dang các dự án		
+ KDC đường VTS (gđ 1)	197.196.478	197.196.478

+ KDC Lộc An	27.505.520.992	27.948.131.285
+ Chung cư D2D	25.097.503.288	24.915.755.344
+ Nhà ở xã hội Lộc An	3.551.613.486	3.240.672.534
+ Nhà ở xã hội phường Thống Nhất	376.613.824	86.873.083
+ KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	-	56.721.208.067
+ Nhà ở xã hội KDC Hữu Phước – Bà Rịa Vũng Tàu	20.328.000.000	15.079.681.745
Cộng	**77.056.448.068**	**128.189.518.535**

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	**Tại ngày 30/09/2026**	**Tại ngày 01/01/2026**
+ Dự án KPC Quản Thủ	398.000.387	398.000.387
+ Dự án KCN Nhơn Trạch 2	113.888.889	122.196.296
+ Dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Đức	129.073.547.909	27.674.669.780
+ Mua sắm TSCĐ		
Cộng	**129.585.437.185**	**28.194.866.463**

09- Chi phí chờ phân bổ	**Tại ngày 30/09/2026**	**Tại ngày 01/01/2026**
09.1 - Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	61.783.692	3.912.958
+ Phí quản lý KCN Châu Đức, chi phí khác	2.071.089.973	
Cộng	**2.132.873.665**	**3.912.958**
09.2- Chi phí chờ phân bổ dài hạn:		
+ Công cụ, dụng cụ	85.615.307	162.128.513
+ Hỗ trợ đầu tư hạ tầng, CP di dời, sửa chữa, khác	3.403.365.456	4.626.108.537
+ Thuê đất KCN Châu Đức	171.761.131.972	175.778.785.213
+Tiền thuê đất KCN NT2	48.769.382.667	50.549.366.451
Cộng	**224.019.495.402**	**231.116.388.714**

10.1- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa. vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	63.135.676.132	8.320.358.694	7.763.770.841	2.960.642.702	82.180.448.369
- Mua trong năm			1.881.034.844	30.675.000	1.911.709.844
- Đầu tư XDCB hoàn thành	444.173.222				444.173.222
- Tăng khác					
- Thanh lý. nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	63.579.849.354	8.320.358.694	9.644.805.685	2.991.317.702	84.536.331.435
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng	*328.530.000*	*5.582.932.919*	*5.718.010.185*	*941.014.975*	*12.570.488.079*
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11.483.601.519	6.652.144.544	7.052.212.286	1.492.058.639	26.680.016.988
- Khấu hao trong năm	1.873.832.354	233.342.725	255.286.346	193.699.029	2.556.160.454
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ	13.357.433.873	6.885.487.269	7.307.498.632	1.685.757.668	29.236.177.442
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình					
- Tại ngày đầu năm	51.652.074.613	1.668.214.150	711.558.555	1.468.584.063	55.500.431.381
- Tại ngày cuối kỳ	50.222.415.481	1.434.871.425	2.337.307.053	1.305.560.034	55.300.153.993

10.2- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình					
Số dư đầu năm		24.876.398.142		97.795.000	24.974.193.142
- Mua trong năm				420.924.000	420.924.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		24.876.398.142		518.719.000	25.395.117.142
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng		*1.015.264.854*		*30.000.000*	*1.045.264.854*
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		2.306.598.225		77.456.514	2.384.054.739
- Khấu hao trong năm		481.453.857		21.861.586	503.315.443
- Tăng khác					
- Thanh lý nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối kỳ		2.788.052.082	0	99.318.100	2.887.370.182
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình					
- Tại ngày đầu năm		22.569.799.917	0	20.338.486	22.590.138.403
- Tại ngày cuối kỳ		22.088.346.060	0	419.400.900	22.507.746.960

11 - Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

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

Khoản mục	Nhà cửa. vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, t. dẫn	Thiết bị quản Lý +TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá Bất động sản hữu hình				
Số dư đầu năm	462.932.997.307	188.812.277.227	5.281.101.855	657.026.376.389
- Mua trong năm				
- Đầu tư XDCB hoàn thành	2.920.246.864	946.312.772		3.866.559.636
- Tăng khác	4.651.049	31.381.151		36.032.200
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	465.857.895.220	189.789.971.150	5.281.101.855	660.928.968.225
Trong đó: Đã hết khấu hao nhưng còn sử dụng	*106.535.298.788*	*33.127.478.969*	*3.160.996.348*	*142.823.774.105*
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	191.341.126.822	79.205.345.332	4.776.553.811	275.323.025.965
- Khấu hao trong năm	12.429.119.433	8.481.459.282	84.065.022	20.994.643.737
- Tăng khác				
- Giảm khác				
Số dư cuối kỳ	203.770.246.255	87.686.804.614	4.860.618.833	296.317.669.702
Giá trị còn lại của BĐS hữu hình				
- Tại ngày đầu năm	271.591.870.485	109.606.931.895	504.548.044	381.703.350.424
- Tại ngày cuối kỳ	262.087.648.965	102.103.166.536	420.483.022	364.611.298.523

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

Khoản mục	Chi phí thiết kế	Chi phí đầu tư ban đầu	Chi phí đền bù giải toả	Quyền sử Dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá BĐS vô hình						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
- Mua trong năm						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	74.386.194.877	5.345.895.017	92.018.000	81.945.719.486
Trong đó: Đã hết KH nhưng còn sử dụng	*950.624.347*	*1.170.987.245*	*49.067.606.568*	*728.985.744*	*92.018.000*	*52.010.221.904*
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	950.624.347	1.170.987.245	55.972.676.028	1.457.971.488	92.018.000	59.644.277.108
- Khấu hao trong năm			431.566.839	91.123.218		522.690.057
- Thanh lý nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	950.624.347	1.170.987.245	56.404.242.867	1.549.094.706	92.018.000	60.166.967.165
Giá trị còn lại của BĐS VH						
- Tại ngày đầu năm	0	0	18.413.518.849	3.887.923.529	0	22.301.442.378
- Tại ngày cuối kỳ	0	0	17.981.952.010	3.796.800.311	0	21.778.752.321

12- Phải trả người bán	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
- Phải trả người bán ngắn hạn	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
+ Công ty CP ĐT Phát triển Xây dựng Harding	317.135.520	317.135.520		
+ Công ty CP Kỹ Thuật Seen			3.594.421.554	3.594.421.554
+Cty CP Tư Vấn Đầu tư và Xây Dựng Sông Lô	109.164.108	109.164.108	216.250.000	216.250.000
+ Công ty TNHH TM -DV Xây Dựng Xanh	228.267.816	228.267.816	458.159.409	458.159.409
+ CTy TNHH Thiên Trường Phát	216.327.472	216.327.472		
+ Khách hàng khác	1.045.838.031	1.045.838.031	2.274.273.277	2.274.273.277
+ Các bên liên quan:	57.095.520	57.095.520	2.185.299.589	2.185.299.589
Trong đó: - Cty CP Môi trường Sonadezi	*5.524.920*	*5.524.920*	*5.524.920*	*5.524.920*
- Cty CP Cấp nước Đồng Nai	*51.570.600*	*51.570.600*		
- Cty CP Sonadezi Châu Đức			*2.179.774.669*	*2.179.774.669*
Cộng	**1.973.828.467**	**1.973.828.467**	**8.728.403.829**	**8.728.403.829**

13- Người mua trả tiền trước	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Người mua trả trước ngắn hạn		
+ KH trả trước tiền thuê đất KCN Châu Đức	82.533.780.304	
+ KH trả trước tiền mua nhà KDC Hữu Phước	9.282.074.483	6.749.176.843
+ KH trả trước các khoản khác	127.150.571	95.358.306
Cộng	**91.943.005.358**	**6.844.535.149**

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

	Tại ngày 30/09/2026	Số thuế GTGT phát sinh	Số thuế GTGT được khấu trừ	Số thuế GTGT không được khấu trừ	Tại ngày 01/01/2026
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	12.550.561.312	(15.214.623.315)	(5.068.834)	2.669.130.837

	Tại ngày 30/09/2026		Trong kỳ			Tại ngày 01/01/2026	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Cấn trừ thuế GTGT đầu vào/thuế TNCN nộp thừa theo QTT năm trước	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	140.793.139	17.461.436.128	(15.214.623.315)	(2.053.352.268)	52.667.406	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	906.484.935	-	3.529.362.135	-	(7.596.650.889)	-	3.160.803.819
Thuế thu nhập cá nhân	665.832.654	-	4.970.584.988	-	(5.760.766.143)	-	124.348.501
Tiền thuê đất	-	1.270.000.000	4.697.824.298	-	(3.427.824.298)	-	-
Các loại phí, lệ phí và thuế khác	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	**1.572.317.589**	**1.410.793.139**	**30.659.207.549**	**(15.214.623.315)**	**(18.838.593.598)**	**52.667.406**	**3.285.152.320**

15- Chi phí phải trả	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
15.1 - Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Thù lao HĐQT, BKS, Thư ký	246.000.000	1.458.660.000
- Giá thành kế hoạch DA KDC P. Thống Nhất	8.684.077.891	8.906.136.985
- Chi phí khác	418.241.182	952.988.944
Cộng	**9.348.319.073**	**11.317.785.929**
16- Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
- Khách hàng đặt cọc tiền thuê đất/nhà xưởng	11.664.904.000	13.483.052.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	548.324.386	517.294.386
Cộng	**12.213.228.386**	**14.000.346.386**
17- Doanh thu chưa thực hiện		
17.1 - Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn, trong đó:	**32.369.794.672**	**27.928.033.077**
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	26.292.280.282	22.228.888.057
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	3.390.455.453	3.088.954.655
- Khách hàng trả trước tiền thuê sạp, ki ốt, quảng cáo chợ Long Thành	2.687.058.937	2.610.190.365
17.2 - Doanh thu chưa thực hiện dài hạn, trong đó:	**557.661.424.751**	**576.733.771.458**
- KH trả trước tiền thuê đất KCN NT2	438.832.812.749	454.936.422.977
- KH trả trước tiền thuê đất làm cơ sở giáo dục P.TN	89.058.643.209	90.467.062.608
- Khách hàng trả trước thuê sạp, ki ốt chợ Long thành	29.769.968.793	31.330.285.873
Cộng	**590.031.219.423**	**604.661.804.535**
18- Quỹ khen thưởng phúc lợi		
Số dư đầu năm	4.348.362.193	20.266.860.441
Trích lập trong năm	3.886.451.000	12.330.607.200
Tăng khác	711.937.215	14.500.000
Chi trong năm	(9.218.010.824)	(28.263.605.448)
Số dư cuối kỳ	**(271.260.416)**	**4.348.362.193**

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01/01/2025	**303.047.580.000**	**69.279.269.740**	**(1.407.670.000)**	**102.496.460.079**	**16.675.061.926**	**256.708.224.953**	**746.798.926.698**
Lãi trong năm nay						239.896.749.690	239.896.749.690
Chia cổ tức 2024						(254.181.832.800)	(254.181.832.800)
Trích lập quỹ KTPL						(12.330.607.200)	(12.330.607.200)
Trích lập quỹ ĐTPT				35.984.512.000		(35.984.512.000)	-
Tại ngày 01/01/2026	**303.047.580.000**	**69.279.269.740**	**(1.407.670.000)**	**138.480.972.079**	**16.675.061.926**	**194.108.022.643**	**720.183.236.388**
Lãi trong năm nay						12.017.050.701	12.017.050.701
Chia cổ tức 2025						(151.298.710.000)	(151.298.710.000)
Trích lập quỹ KTPL						(3.886.451.000)	(3.886.451.000)
Trích lập quỹ ĐTPT				35.984.512.000		(35.984.512.000)	-
Tại ngày 30/09/2026	**303.047.580.000**	**69.279.269.740**	**(1.407.670.000)**	**174.465.484.079**	**16.675.061.926**	**14.955.400.344**	**577.015.126.089**

19.2- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Vốn góp của Công ty mẹ	175.341.600.000	175.341.600.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	127.705.980.000	127.705.980.000
Cộng	**303.047.580.000**	**303.047.580.000**

19.3- Cổ phiếu	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.304.758	30.304.758
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu phổ thông	30.304.758	30.304.758
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	45.016	45.016
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.259.742	30.259.742
** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)*	10.000	10.000

19.4- Các quỹ của doanh nghiệp	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
- Quỹ đầu tư phát triển	174.465.484.079	138.480.972.079
- Quỹ khác thuộc VCSH	16.675.061.926	16.675.061.926

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

Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
20- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (mã số 01)		
- Doanh thu bán hàng, trong đó:		672.993.118.682
DT của shophouse KDC Hữu Phước		*(852.770.909)*
DT chuyển nhượng đất KCN Châu Đức		*673.845.889.591*
- Doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	47.575.430.669	49.744.152.977
- Doanh thu xử lý nước thải	52.983.814.800	
- Doanh thu cho thuê sạp, ki ốt chợ Long Thành	3.359.177.353	3.348.608.121
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Long Thành	6.176.986.409	6.223.557.968
- Doanh thu KD dịch vụ khác - Chợ Lộc An	-	8.181.819
- Doanh thu cho thuê đất giáo dục	3.361.464.056	2.188.911.569
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng KCN Châu Đức	10.842.061.279	10.644.118.625
Cộng	**124.298.934.566**	**745.150.649.761**

21- Giá vốn hàng bán (mã số 11)	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất, trong đó:		341.859.141.996
+ Giá vốn của chuyển nhượng đất KCN Châu Đức		*341.859.141.996*
- Giá vốn của hạ tầng KCN NT2	13.471.328.163	23.695.259.227
- Giá vốn xử lý nước thải	39.012.927.020	
- Giá vốn hạ tầng, chi phí chợ Long Thành	14.024.406.520	12.383.807.847
- Giá vốn hoạt động chợ Lộc An	3.195.904.439	363.066.471

- Giá vốn HT đất giáo dục	2.187.949.434	1.398.403.963
- Giá vốn KCN Châu Đức	6.708.992.273	19.857.464.697
Cộng	**78.601.507.849**	**399.557.144.201**

22- Doanh thu hoạt động tài chính (mã số 22)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.123.487.912	4.091.035.034
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.574.105.600	1.074.042.110
Cộng	**2.697.593.512**	**5.165.077.144**

23- Chi phí tài chính (mã số 23)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(196.940.869)	(3.249.825.388)
Cộng	**(196.940.869)**	**(3.249.825.388)**

24- Chi phí quản lý doanh nghiệp (mã số 26)	**Năm nay**	**Năm trước**
- Chi phí nhân viên quản lý	21.552.451.792	47.444.926.106
- Chi phí nguyên vật liệu	254.917.185	307.889.875
- Chi phí đồ dùng văn phòng	334.178.801	271.557.861
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.736.742.211	2.652.166.866
- Thuế, phí và lệ phí	139.262.799	710.202.477
- Chi phí dự phòng	756.871.005	158.453.140
- Chi phí quảng cáo	320.260.612	1.198.185.185
- Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	2.324.106.540	4.490.331.415
- Chi phí quản lý khác	5.313.618.353	2.329.654.996
Cộng	**33.732.409.298**	**59.563.367.921**

25- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	**Năm nay**	**Năm trước**
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	254.917.185	307.889.875
- Chi phí nhân công	25.434.871.792	50.457.886.106
- Chi phí khấu hao	24.576.809.691	23.535.348.818
- Chi phí dự phòng	756.871.005	158.453.140
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.628.936.447	16.584.880.517
- Chi phí bằng tiền khác	37.269.648.626	319.417.500.887
Cộng	**117.922.054.746**	**410.461.959.343**

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

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

	Chi phí trích trước, chưa có hóa đơn, chứng từ (VND)
Tại ngày 01/01/2026	**(2.695.619.180)**
Hạch toán là chi phí (thu nhập) trong kết quả kinh doanh năm nay	(641.382.019)
Tại ngày 30/09/2026	**(3.337.001.199)**

VII/ MỘT SỐ THÔNG TIN KHÁC

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

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai		
Cung cấp dịch vụ	473.445.720	409.074.040
Công ty CP dịch vụ Sonadezi		
Cho thuê NM xử lý nước thải		7.984.482.355
Cung cấp dịch vụ xử lý rác thải	1.547.225.000	
Công ty CP Môi trường Sonadezi		
Cung cấp dịch vụ	3.336.666	5.004.999
Công ty CP Cấp nước Nhơn Trạch		
Cung cấp dịch vụ	1.840.000	3.139.500
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Thuê đất tại KCN Châu Đức	1.309.028.281	1.187.115.127
Hợp tác đầu tư xây nhà liên kế KDC Sonadezi Hữu Phước	2.532.897.640	

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

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

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

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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Công ty CP Môi Trường Sonadezi		
Phải trả tiền thi công, dịch vụ	*5.524.920*	*5.524.920*
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai		
Phải trả tiền nước sinh hoạt	*51.570.600*	-
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Phải trả phí quản lý	-	*2.179.774.669*
Cộng nợ phải trả	**57.095.520**	**2.185.299.589**

Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai		
Tạm ứng HĐ	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Công ty CP Sonadezi Châu Đức		
Hợp tác đầu tư KDC Hữu Phước	*5.296.247.121*	*8.552.806.121*
Góp vốn dự án NOXH Châu Đức		*5.248.318.255*
Công ty CP Dịch Vụ Sonadezi		
Cho thuê nhà máy xử lý nước thải		*4.405.660.287*
Cty CP Kinh Doanh Nhà Đồng Nai		
Thi công xây dựng		*3.043.029.000*
Cộng nợ phải thu	**7.296.247.121**	**23.249.813.663**

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

VIII/ THUYẾT MINH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN

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

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

- Lợi nhuận quý III/2026: 4.127.925.864 đồng
- Lợi nhuận quý III/2025: 18.298.567.872 đồng
- Chênh lệch giảm lợi nhuận của quý III/2026 so với quý III/2025: 14.170.642.008 đồng, tương đương mức giảm 77,44%.

Nguyên nhân chủ yếu:

- Trong quý III/2026, Công ty không phát sinh doanh thu từ các giao dịch chuyển quyền thuê lại đất tại Khu công nghiệp Châu Đức so với doanh thu đã thực hiện quý III/2025. Doanh thu chuyển quyền thuê lại đất KCN Châu Đức quý III/2025: 82.025.000.000 đồng, tương đương 80,05% tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ quý III/2025. Do đó, lợi nhuận sau thuế của quý III/ 2026 giảm so với quý III/2025.

Phê duyệt, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Tú Loan	Trương Lưu	Nguyễn Văn Tuấn