

CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG ĐỒNG NAI



BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3/NĂM 2025

KÍNH GỬI: **ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM



Tháng 10/2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
TẠI NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2025

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,070,722,947,410	842,985,861,151
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	233,809,051,758	278,055,890,865
1. Tiền	111		75,209,051,758	50,055,890,865
2. Các khoản tương đương tiền	112		158,600,000,000	228,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		646,500,000,000	412,700,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		646,500,000,000	412,700,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		184,914,041,326	150,061,265,750
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	175,490,868,847	144,099,677,525
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6,836,576,441	1,541,963,093
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		5,122,791,561	6,943,741,356
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5.4	(2,536,195,523)	(2,524,116,224)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1,645,444,519	1,740,744,011
1. Hàng tồn kho	141		1,645,444,519	1,740,744,011
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3,854,409,807	427,960,525
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	397,970,472	397,724,725
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	0
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		3,456,439,335	30,235,800
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B- TÀI SẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN	200		704,999,708,089	705,739,510,071
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		337,289,054,692	356,244,191,302
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	334,070,154,795	352,881,798,051
- Nguyên giá	222		981,245,232,773	963,397,882,335
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(647,175,077,978)	(610,516,084,284)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	3,218,899,897	3,362,393,251
- Nguyên giá	228		9,083,414,108	9,083,414,108
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(5,864,514,211)	(5,721,020,857)
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.5	253,427,537,164	234,223,884,994
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		253,427,537,164	234,223,884,994
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	70,965,000,000	70,965,000,000
1. Đầu tư vào các công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		15,165,000,000	15,165,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		55,800,000,000	55,800,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		43,318,116,233	44,306,433,775
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	43,318,116,233	44,306,433,775
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		<u>1,775,722,655,499</u>	<u>1,548,725,371,222</u>
NGUỒN VỐN	500			
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		394,582,073,704	309,000,498,024
I. Nợ ngắn hạn	310		335,037,483,462	239,225,907,782
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	142,675,758,402	91,127,653,853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		762,043,451	643,602,197
3. Thuế và các khoản phải nộp cho nhà nước	313	5.10	73,505,495,622	27,156,426,092
4. Phải trả người lao động	314	5.11	28,624,591,000	31,196,792,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		12,701,932,196	8,029,384,967
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5,627,950,483	4,327,273

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	5,452,402,066	4,727,374,803
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	15,926,333,333	23,456,333,333
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.14	7,362,125,525	16,019,100,000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42,398,851,384	36,864,913,264
13. Quỹ bình ổn giá	323			
13. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		59,544,590,242	69,774,590,242
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.12	24,629,590,242	24,569,590,242
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	34,915,000,000	45,205,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,381,140,581,795	1,239,724,873,198
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15.1	1,381,140,581,795	1,239,724,873,198
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		555,658,200,000	370,439,080,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		555,658,200,000	370,439,080,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		74,434,806,545	74,434,806,545
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		299,985,885,541	485,205,005,541
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		451,061,689,709	309,645,981,112
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		118,459,395,112	101,234,244,110
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		332,602,294,597	208,411,737,002
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
I	2	3	4	5
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		<u>1,775,722,655,499</u>	<u>1,548,725,371,222</u>

Người Lập



Nguyễn Cảnh Thìn

Kế Toán Trưởng



Vũ Thị Quỳnh Trang



Ngày 15 tháng 10 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Ngọc Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 9 THÁNG NĂM 2025

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết	Quý 03		Lũy Kế	
	số	Minh	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	398,872,731,530	332,791,074,373	1,145,317,748,532	968,056,320,945
2. Các khoản giảm trừ(03=04+05+06+07)	02					
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ(10=01-02)	10		398,872,731,530	332,791,074,373	1,145,317,748,532	968,056,320,945
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	249,390,320,111	204,770,635,064	706,764,987,597	597,501,172,025
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		149,482,411,419	128,020,439,309	438,552,760,935	370,555,148,920
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5,894,178,679	2,386,487,142	22,880,627,673	14,961,484,513
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1,084,493,335	1,565,981,331	3,887,474,090	5,219,655,155
- Trong đó lãi vay phải trả	23		1,075,384,129	1,562,934,867	3,852,545,775	5,192,556,150
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	5,255,707,870	3,637,607,460	12,801,302,131	14,891,134,886
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	14,775,214,529	14,471,228,067	46,152,980,273	42,773,724,188
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(25+26)]	30		134,261,174,364	110,732,109,593	398,591,632,114	322,632,119,204
11. Thu nhập khác	31	6.7	144,161,469	73,337,319	16,435,740,687	516,715,405
12. Chi phí khác	32	6.8	69,941,885	4,248,365	80,704,292	172,900,579
13. Lợi nhuận khác	40		74,219,584	69,088,954	16,355,036,395	343,814,826
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		134,335,393,948	110,801,198,547	414,946,668,509	322,975,934,030
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	26,343,078,790	20,732,986,570	82,344,373,912	62,578,128,751
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại.	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		107,992,315,158	90,068,211,977	332,602,294,597	260,397,805,279
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	5.15.3	1,809	1,506	5,572	4,355
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người Lập



Nguyễn Cảnh Thìn

Kế Toán Trưởng



Vũ Thị Quỳnh Trang

Ngày 15 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Ngọc Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (PP TRỰC TIẾP)
9 THÁNG NĂM 2025

ĐVT: Đồng

Chỉ Tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH			0	0
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1,197,725,946,833	1,008,302,289,031
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(618,450,667,386)	(517,312,695,916)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(70,685,495,000)	(62,577,526,000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4,012,000,891)	(5,444,812,753)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(48,550,056,548)	(36,874,427,361)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		14,593,376,135	10,434,828,366
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(87,126,171,582)	(74,966,365,568)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		383,494,931,561	321,561,289,799
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			200	-
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(33,522,319,779)	(16,698,870,531)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		135,000,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(646,500,000,000)	(367,700,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		412,700,000,000	290,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(8,400,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24,111,285,236	17,295,823,185
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(243,076,034,543)	(85,503,047,346)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			300	-
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của I	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	7.1	49,851,006,677	144,037,156,052
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(67,671,006,677)	(160,217,080,111)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(166,845,736,125)	(85,167,212,860)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(184,665,736,125)	(101,347,136,919)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(44,246,839,107)	134,711,105,534
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		278,055,890,865	182,785,268,810
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	233,809,051,758	317,496,374,344

Người Lập

Nguyễn Cảnh Thìn

Kế Toán Trưởng

Vũ Thị Quỳnh Trang



Ngày 15 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Ngọc Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trước đây là một doanh nghiệp Nhà nước. Ngày 24 tháng 08 năm 2005, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần có tên gọi là Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600334112 ngày 04 tháng 01 năm 2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 19 tháng 03 năm 2016.

Ngày 04 tháng 08 năm 2011, Công ty chính thức được cấp phép đăng ký giao dịch chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 118/2011/QĐ-SGDHCM ngày 04 tháng 08 năm 2011 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 26 tháng 10 năm 2011, Công ty chính thức được niêm yết giao dịch chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Thông báo số 867/2011/TB-SGDHCM ngày 12 tháng 10 năm 2011 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn pháp định là 6.000.000.000 VND.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 555.658.200.000 VND, Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 1B-D3, Khu phố Bình Dương, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh dịch vụ cảng biển.

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
 - Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
 - Bốc xếp hàng hóa (Chi tiết: Bốc xếp hàng hóa cảng biển);
 - Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
 - Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
 - Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan);
 - Bán buôn nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (Chi tiết: Bán buôn thóc, ngô và các loại ngũ cốc khác, bán buôn nông, lâm sản, nguyên liệu khác (trừ gỗ, tre, nứa));
 - Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) (Chi tiết: Vận tải hành khách bằng taxi);
 - Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
 - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Chi tiết: Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi);
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - Vận tải hàng hóa đường sắt (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
 - Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
 - Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.
Cấu trúc doanh nghiệp

Tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	Cảng Gò Dầu A, Khu Công Nghiệp Gò Dầu, Xã Phước Thái, Tỉnh Đồng Nai	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Cảng Đồng Nai	Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai	45%	45%	45%

CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH, KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam, theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2 Giả định về tính hoạt động liên tục

Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi và việc tiếp tục tài trợ của các chủ đầu tư trong tương lai. Vào ngày lập báo cáo này không có lý do nào để Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng các chủ đầu tư sẽ không tiếp tục tài trợ để Công ty có thể hoạt động liên tục trong tương lai. Do vậy, các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam.

CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025.

CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Ngoại tệ

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá bán ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái giao dịch thực tế vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

4.2 Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ kế toán kết thúc vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

4.4 Đầu tư tài chính

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.

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

Đầu tư khác

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

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

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 tài chính dài hạn

Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019. Theo đó, Công ty được yêu cầu trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch theo phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích tối đa cho mỗi khoản đầu tư bằng số vốn đã đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư khác được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của các khoản đầu tư này giảm xuống thấp hơn giá gốc, việc trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 (Thông tư 48).

4.5 Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ 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. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính.

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

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

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

Phương pháp khấu hao

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

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

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 40 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 15 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 10 năm

- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 – 08 năm

Từ năm 2012, Công ty áp dụng phương pháp khấu hao theo khối lượng sản phẩm đối với 02 cầu Liebherr.

4.7 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 giá trị hao mòn lũy kế. 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 từ 03 – 08 năm.

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

4.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến tiền thuê đất trả trước. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra. Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Tiền thuê đất được phân bổ theo thời hạn thuê từ 10 – 50 năm;
- Chi phí mua bảo hiểm được phân bổ trong vòng 1 năm;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn doanh nghiệp không thực hiện trích trước chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được phân bổ;
- Chi phí đào tạo, quảng cáo được phân bổ.

4.9 Nợ phải trả

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

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

4.10 Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

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

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

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

4.11 Chi phí phải trả và dự phòng phải trả

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được 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.

Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng phải trả được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.

4.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của 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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

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

Phân phối lợi nhuận

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

4.13 Doanh thu, thu nhập khác

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.

4.14 Giá vốn

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

4.15 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh trong kỳ chủ yếu là chi phí lãi vay và lỗ tỷ giá hối đoái.

4.16 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí quảng cáo, hoa hồng bán hàng.

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 đồ dùng văn phòng, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

4.17 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%.

Ưu đãi, miễn giảm thuế

Công ty được hưởng thuế suất thuế TNDN ưu đãi 10% cho thu nhập từ hoạt động kinh doanh chính (cảng biển) trong thời hạn 12 năm kể từ năm 2009 và được giảm 50% số thuế phải nộp từ hoạt động kinh doanh chính trong thời hạn 8 năm kể từ năm 2009. Chính sách thuế ưu đãi áp dụng đối với Công ty đã được cơ quan thuế chấp nhận trong các biên bản quyết toán thuế gần đây

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:

- Dịch vụ cung cấp cho tàu ngoài nước: 0%
- Thu tiền nước: 5%
- Các dịch vụ khác: 10%

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.

4.18 Lãi trên cổ phiếu

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

4.19 Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	575.715.623	545.347.893
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	74.633.336.135	49.510.542.972
Các khoản tương đương tiền	158.600.000.000	228.000.000.000
Cộng	233.809.051.758	278.055.890.865

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1- 3 tháng với lãi suất từ 1.8%- 4.4%/năm
(Xem tiếp trang sau)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành ^(a)	1.665.000.000	(*)		1.665.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai ^(b)	13.500.000.000	(*)		13.500.000.000	(*)	
Cộng	15.165.000.000			15.165.000.000		
Đầu tư vào đơn vị khác:						
Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức ^(c)	15.400.000.000	42.651.000.000		15.400.000.000	53.424.000.000	
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	40.400.000.000			40.400.000.000		
Cộng	55.800.000.000	42.651.000.000		55.800.000.000	53.424.000.000	

(a) Khoản đầu tư này chiếm 30% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cảng Long Thành, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Cảng Long Thành là: kinh doanh khai thác cầu cảng, khai thác kho tàng bến bãi, bốc xếp và vận tải hàng hóa bằng ô tô trong và ngoài cảng và các dịch vụ của ngành hàng hải, dịch vụ sửa chữa phươg tiện bốc xếp, vận tải, tàu lai dắt, vận chuyển hàng hóa đường thủy, đường bộ, cung cấp nhiên liệu (Xăng, dầu, dầu nhớt các loại), đại lý và dịch vụ khai thác hàng hải.

(b) Khoản đầu tư này chiếm 45% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai là: cho thuê mớ thiết bị xây dựng, cho thuê container, kho bãi và lưu giữ hàng hóa, xây dựng công trình công nghiệp, đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, đường hầm, nạo vét sông.

(c) Khoản đầu tư này chiếm 0,7% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, một công ty thành lập và hoạt động tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là cho thuê đất và mặt bằng, tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư, tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, kinh doanh công trình kết cấu hạ tầng.

(d) Khoản đầu tư này chiếm 10.1% vốn điều lệ của Công ty CP Sonadezi Bình Thuận

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng cung cấp dịch vụ		
MSC MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY S.A	20.094.180.445	30.992.258.486
Công ty TNHH Cảng Quốc Tế Tân Cảng – Cái Mép	23.086.702.526	23.325.541.988
CMA-CGM SA C/O CMA-CGM VIET NAM JSC,	23.904.705.573	20.641.110.734
Maersk Line A/S	14.873.907.406	14.087.860.325
Các khách hàng khác	93.419.032.460	55.044.140.401
Phải thu khách hàng là các bên liên quan – xem thêm mục 9	112.340.437	8.765.591
Cộng	175.490.868.847	144.099.677.525

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4 Nợ xấu

	Tại ngày 30/09/2025			Tại ngày 01/01/2025		
	VND			VND		
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
	2.654.688.261	2.536.195.523	118.492.738	2.657.803.261	2.524.116.224	133.687.037
Cộng	2.654.688.261	2.536.195.523	118.492.738	2.657.803.261	2.524.116.224	133.687.037

Các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Chi phí đền bù mở rộng cảng Đồng Nai giai đoạn 2 (9 ha)	65.984.124.425	65.984.124.425
Chi phí đầu tư hạ tầng khu tái định cư phục vụ dự án mở rộng cảng đồng nai giai đoạn 2	52.586.971.360	52.586.971.360
Chi phí đền bù mở rộng cảng Đồng Nai giai đoạn 2B	113.187.064.000	113.187.064.000
Nhà văn phòng mới số 2LBT	18.855.902.419	2.820.000
Công trình khác	2.813.474.960	2.462.905.209
Cộng	253.427.537.164	234.223.884.994

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc		Machinery, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
	VND		VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:							
Tại ngày 01/01/2025	747.365.779.260		116.720.230.791	70.255.936.321	12.548.187.662	16.507.748.301	963.397.882.335
Mua trong 9 tháng đầu năm 2025				16.755.497.824	509.593.292	129.000.000	17.394.091.116
Đầu tư XD CB hoàn thành	1.109.041.686						1.109.041.686
Giảm khác				(655.782.364)			(655.782.364)
Tại ngày 30/09/2025	748.474.820.946		116.720.230.791	86.355.651.781	13.057.780.954	16.636.748.301	981.245.232.773
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Tại ngày 01/01/2025	432.789.474.584		95.108.455.235	61.918.809.082	8.834.645.054	11.864.700.329	610.516.084.284
Khấu hao trong 9 tháng đầu năm 2025	27.630.540.337		5.390.952.981	2.241.367.732	814.274.172	1.237.640.836	37.314.776.058
Giảm khác				(655.782.364)			(655.782.364)
Tại ngày 30/09/2025	460.420.014.921		100.499.408.216	63.504.394.450	9.648.919.226	13.102.341.165	647.175.077.978
Giá trị còn lại:							
Tại ngày 01/01/2025	314.576.304.676		21.611.775.556	8.337.127.239	3.713.542.608	4.643.047.972	352.881.798.051
Tại ngày 30/09/2025	288.054.806.025		16.220.822.575	22.851.257.331	3.408.861.728	3.534.407.136	334.070.154.795

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCD hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 90.782.695.013 VND – xem thêm mục 5.13.

Nguyên giá của TSCD hữu hình tại ngày 30/09/2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 291.033.391.433 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán, bản quyền	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2025	1.818.363.207	7.265.050.901	9.083.414.108
Mua trong 9 tháng đầu năm 2025			
Tại ngày 30/09/2025	1.818.363.207	7.265.050.901	9.083.414.108
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2025		5.721.020.857	5.721.020.857
Khấu hao trong 9 tháng đầu năm 2025		143.493.354	143.493.354
Tăng khác Giảm khác			
Tại ngày 30/09/2025		5.864.514.211	5.864.514.211
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2025	1.818.363.207	1.544.030.044	3.362.393.251
Tại ngày 30/09/2025	1.818.363.207	1.400.536.690	3.218.899.897

5.8 Chi phí trả trước

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn:		
Công cụ dụng cụ xuất dùng		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	397.970.472	397.724.725
Cộng	397.970.472	397.724.725
Dài hạn:		
Tiền thuê đất trả trước	35.192.175.052	36.162.839.668
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng không được khấu trừ vào tiền thuê đất	7.747.021.196	7.898.923.574
Chi phí trả trước dài hạn khác	378.919.985	244.670.533
Cộng	43.318.116.233	44.306.433.775

Tiền thuê đất trả trước là khoản tiền Công ty đã ứng ra để đền bù khu đất 3 ha, khu đất 42.776,8m² và khu đất 158.584,8 m² số tiền này được cân trừ vào tiền thuê đất hàng năm mà Công ty phải nộp cho Ngân sách nhà nước (Cục thuế Tỉnh Đồng Nai). Ngày 24/09/2015, Cục thuế Tỉnh Đồng Nai có Thông báo số 687/TB.CT.QLCKTTD và 120/TB.CT.QLCKTTD cho phép Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai quy đổi số tiền còn phải cân trừ còn lại tương ứng với thời gian hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến hết thời hạn thuê đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9 Phải trả người bán ngắn hạn

Người bán	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán:				
- Công Ty TNHH Dịch vụ Bốc Xếp Bình Khánh	37.244.089.552	37.244.089.552	17.297.964.735	17.297.964.735
- Công Ty TNHH Dịch Vụ Hàng Hải HPS Marine	26.600.065.075	26.600.065.075	15.659.979.344	15.659.979.344
- Phải trả cho các đối tượng khác	60.067.667.404	60.067.667.404	45.702.249.918	45.702.249.918
- Phải trả cho các bên liên quan – xem thêm mục 9	18.763.936.371	18.763.936.371	12.467.459.856	12.467.459.856
Cộng	142.675.758.402	142.675.758.402	91.127.653.853	91.127.653.853

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

5.10 Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

Khoản mục thuế	Tại ngày 01/01/2025		Trong 9 tháng đầu năm 2025		Tại ngày 30/09/2025	
	VND		VND		VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng		2.251.270.065	36.661.904.312	23.253.088.146		15.660.086.231
Thuế thu nhập cá nhân		1.160.818.000	6.611.603.355	7.465.667.355		306.754.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp		23.744.338.027	82.344.373.912	48.550.056.548		57.538.655.391
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp			519.542.811	519.542.811		
Tiền thuế đất	30.235.800		8.182.388.671	11.608.592.206	3.456.439.335	
Thuế môn bài			5.000.000	5.000.000		
Các loại thuế khác			9.020.164	9.020.164		
Cộng	30.235.800	27.156.426.092	134.333.833.225	91.410.967.230	3.456.439.335	73.505.495.622

(Xem tiếp trang sau)

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

5.11 Phải trả người lao động

Là khoản tiền lương còn lại của quỹ lương năm 2025 phải trả cho cán bộ, công nhân viên tại ngày 30/09/2025

5.12 Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Phải trả cho các bên liên quan – xem mục 9		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	59.094.370	207.244.495
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.393.307.696	4.520.130.308
Cộng	5.452.402.066	4.727.374.803
Dài hạn:		
Phải trả công ty CP Kinh doanh khí miễn nam tiền hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân	16.530.632.897	16.530.632.897
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.098.957.345	8.038.957.345
Cộng	24.629.590.242	24.569.590.242

(Xem tiếp trang sau)

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

5.13 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2025		Trong 9 tháng đầu năm 2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số còn khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	15.926.333.333	15.926.333.333	60.141.006.677	(67.671.006.677)	23.456.333.333	23.456.333.333
Vay dài hạn	34.915.000.000	34.915.000.000		(10.290.000.000)	45.205.000.000	45.205.000.000
Tổng cộng	50.841.333.333	50.841.333.333	60.141.006.677	(77.961.006.677)	68.661.333.333	68.661.333.333

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

		Loại tiền	Lãi suất	30/09/2025	01/01/2025
				VND	VND
Vay dài hạn đến hạn trả					
Quỹ Đầu Tư Phát Triển Tỉnh Đồng Nai		VND	7.0%/năm	7.875.000.000	10.500.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam		VND	6.6% - 7.2%/năm	8.051.333.333	12.956.333.333
Cộng				15.926.333.333	23.456.333.333

CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG ĐỒNG NAI
 1B-D3, Khu phố Bình Dương, Phường Long Hưng,
 Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2025

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

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND	
<i>Khoản vay dài hạn</i>					
Quỹ Đầu Tư Phát Triển Tỉnh Đồng Nai	VND	7.0% /năm	22.025.000.000	27.275.000.000	(b)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	6.6% - 7.2% /năm	12.890.000.000	17.930.000.000	(c)
Cộng			34.915.000.000	45.205.000.000	

Thông tin về tài sản cầm cố, thế chấp đảm bảo cho các khoản vay như sau:

(a) Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(b) Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Bền tàu 30.000 DWT;
- 2 cầu Libebherr
- (Hợp đồng thế chấp tài sản số 33/2014.HDTC-TD ngày 24/12/2014);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(c) Khoản vay được đảm bảo bằng tất cả các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất hoặc hạ tầng kỹ thuật trên đất, các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác bãi hoặc hạ tầng kỹ thuật trên bãi, quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm,... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê quyền sử dụng đất 157.544,4 m² tại xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và bãi cấp phối sỏi đỏ 7,15ha và 2,17ha thuộc dự án Cảng Gò Dầu B giai đoạn 2 tại Xã Phước Thái, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai (Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/CĐN/2015/HĐTC). Hợp đồng thế chấp tài sản 02/CĐN/2017/HĐTC ngày 29 tháng 09 năm 2017

Giá trị còn lại của các khoản tài sản cầm cố thế chấp là 90.782.695.013 VND – xem thêm mục 5.6.

5.14 Dự phòng phải trả

Là khoản trích trước chi phí cho việc sửa chữa tài sản cố định tới thời điểm 30/09/2025

5.15 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	Quỹ khen thưởng phúc lợi VND
Tại ngày 01/01/2025	36.864.913.264
Sử dụng trong kỳ	(18.982.744.680)
Trích lập trong kỳ	24.489.000.000
Tăng khác	27.682.800
Tại ngày 30/09/2025	42.398.851.384

(Xem tiếp trang sau)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.16 Vốn chủ sở hữu
5.16.1 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	370.439.080.000	74.434.806.545	346.375.113.541	-	209.212.832.510	1.000.461.832.596
Lãi trong năm 2024	-	-	-	-	347.241.629.002	347.241.629.002
Tăng vốn trong năm 2024	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	138.829.892.000	-	(138.829.892.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(18.054.758.000)	(18.054.758.000)
Trích quỹ thưởng cá nhân đơn vị hữu quan	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Trích quỹ chi công tác xã hội	-	-	-	-	(2.945.242.000)	(2.945.242.000)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(777.600.000)	(777.600.000)
Chia cổ tức 2023	-	-	-	-	(85.200.988.400)	(85.200.988.400)
Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2024	370.439.080.000	74.434.806.545	485.205.005.541	-	309.645.981.112	1.239.724.873.198
Tại ngày 01/01/2025	370.439.080.000	74.434.806.545	485.205.005.541	-	309.645.981.112	1.239.724.873.198
Lãi trong 9 tháng đầu năm 2025	-	-	-	-	332.602.294.597	332.602.294.597
Tăng vốn trong năm 2025	185.219.120.000	-	(185.219.120.000)	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(19.086.753.000)	(19.086.753.000)
Trích quỹ thưởng cá nhân, đơn vị hữu quan	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Trích quỹ chi công tác xã hội	-	-	-	-	(3.470.747.000)	(3.470.747.000)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(931.500.000)	(931.500.000)
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(166.697.586.000)	(166.697.586.000)
Tại ngày 30/09/2025	555.658.200.000	74.434.806.545	299.985.885.541	-	451.061.689.709	1.381.140.581.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.16.2 Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	55.565.820	37.043.908
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	55.565.820	37.043.908
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	55.565.820	37.043.908

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

5.16.3 Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	332.602.294.597	260.397.805.279
Trích quy khen thưởng và phúc lợi	(23.016.078.786)	(18.384.085.053)
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	309.586.215.811	242.013.720.226
Tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm	55.565.820	55.565.820
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	5.572	4.355

5.16.4 Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
	VND	VND
Tại ngày 01/01/2025	485.205.005.541	
Tăng vốn điều lệ công ty từ nguồn quỹ đầu tư phát triển	(185.219.120.000)	
Trích trong 9 tháng đầu năm 2025		
Tại ngày 30/09/2025	299.985.885.541	

Tại ngày 18/07/2025 công ty đã tăng vốn chủ sở hữu từ nguồn quỹ đầu tư phát triển là 185.219.120.000 đồng. Thông tin đã được công bố tại thông báo số 75/2025/CBTT trên cổng thông tin điện tử của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước và SGDC TP. HCM ngày 18/07/2025

5.16.5 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Ngoại tệ các loại		
USD	291.392,14	225.452,13

Số lượng cổ phiếu thưởng được chia cổ tức bằng cổ phiếu 140.000 140.000
Của công ty CP Sonadezi Châu Đức

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

6.1 Doanh thu cung cấp dịch vụ

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Doanh thu cung cấp dịch vụ	397.230.710.222	1.140.522.202.280	331.837.353.127	965.111.245.128
Doanh thu đối với các bên liên quan – xem thêm mục 9	1.642.021.308	4.795.546.252	953.721.246	2.945.075.817
Cộng	398.872.731.530	1.145.317.748.532	332.791.074.373	968.056.320.945

6.2 Giá vốn

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Giá vốn của dịch vụ cung cấp	249.390.320.111	706.764.987.597	204.770.635.064	597.501.172.025
Cộng	249.390.320.111	706.764.987.597	204.770.635.064	597.501.172.025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.620.000.000	3.554.064.000		3.565.987.500
Lãi tiền gửi	3.274.178.679	19.326.563.673	2.384.564.526	11.393.574.397
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện			1.922.616	1.922.616
Cộng	5.894.178.679	22.880.627.673	2.386.487.142	14.961.484.513

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Chi phí lãi vay	1.075.384.129	3.852.545.775	1.562.934.867	5.192.556.150
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.109.206	34.928.315	3.046.464	27.099.005
Cộng	1.084.493.335	3.887.474.090	1.565.981.331	5.219.655.155

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Chi phí hoa hồng	2.316.448.060	6.630.248.109	1.835.372.068	6.611.011.533
Chi phí nhân viên	1.217.214.879	3.628.424.989	1.317.682.590	3.868.098.633
Chi phí bằng tiền khác	1.722.044.931	2.542.629.033	484.552.802	4.412.024.720
Cộng	5.255.707.870	12.801.302.131	3.637.607.460	14.891.134.886

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Chi phí nhân viên quản lý	7.096.531.488	20.580.400.075	6.627.754.809	19.691.596.302
Thuế phí, lệ phí	823.464.815	8.833.157.990	2.651.314.741	8.384.735.613
Khấu hao tài sản cố định	129.988.808	388.210.467	147.453.820	525.453.987
Chi phí/ (hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi		12.079.299		145.665.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	896.860.094	2.914.318.613	961.736.214	2.907.701.416
Chi phí khác bằng tiền	5.828.369.324	13.424.813.829	4.082.968.483	11.118.571.719
Cộng	14.775.214.529	46.152.980.273	14.471.228.067	42.773.724.188

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.285.439.591	11.124.561.566	3.617.688.346	11.858.269.010
Chi phí nhân công	28.744.191.635	85.818.218.095	26.894.244.569	79.179.565.190
Khấu hao tài sản cố định	12.552.690.062	37.458.269.412	12.826.753.373	38.438.842.481
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi		12.079.299		145.665.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	207.564.668.308	585.897.981.702	165.664.552.164	483.132.399.861
Chi phí khác bằng tiền	16.274.252.914	45.408.159.927	13.876.232.139	42.411.289.406
Cộng	269.421.242.510	765.719.270.001	222.879.470.591	655.166.031.099

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	9 Tháng	Quý 3	9 Tháng
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26.343.078.790	82.344.373.912	20.732.986.570	62.578.128.751
Cộng	26.343.078.790	82.344.373.912	20.732.986.570	62.578.128.751

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

7.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	49.851.006.677	144.037.156.052

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(67.671.006.677)	(160.217.080.111)

8 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh vì Công ty chỉ có hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ cảng biển và báo cáo tài chính đã phản ánh đầy đủ các thông tin theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty chủ yếu là dịch vụ cảng biển tại khu vực Đồng Nai, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

9 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 Cảng Long Thành	Công ty liên kết
3. Công ty Cổ phần Dịch Vụ Cảng Đồng Nai	Công ty liên kết
4. Tổng Công Ty Cổ Phần Đường Sông Miền Nam	Nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể
5. Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
6. Công ty CP Sonadezi Long Bình	Công ty cùng tập đoàn
7. Công ty CP Môi trường Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
8. Công ty CP Dịch vụ Sonadezi	Công ty cùng tập đoàn
9. Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Công ty cùng tập đoàn
10. Công ty CP Sơn Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn
11. Công ty CP Sonadezi An Bình	Công ty cùng tập đoàn
12. Công ty CP Tiếp Vận Số 1 Đồng Nai	Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ chốt
13. Trường Cao Đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi	Đơn vị cùng tập đoàn
14. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	86.742.255	952.128
Công ty CP Cảng Long Thành		6.500.736
Công ty CP Tiếp vận số 1 Đồng Nai	25.598.182	1.312.727
Cộng – xem thêm mục 5.3	112.340.437	8.765.591

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải trả:		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Cảng Đồng Nai	(12.676.699.823)	(7.278.437.117)
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	(14.266.764)	
Công ty CP Tiếp vận số 1 Đồng Nai	(5.835.286.867)	(4.982.766.799)
Công ty CP Sonadezi Long Bình	(194.992.770)	(188.133.540)
Công ty CP Môi trường Sonadezi	(41.394.147)	(18.122.400)
Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	(1.296.000)	
Cộng – xem thêm mục 5.9	(18.763.936.371)	(12.467.459.856)

Trong 9 tháng đầu năm 2025, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	372.779.193	432.339.240
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Cảng Đồng Nai	645.303.012	625.806.877
Công ty CP Tiếp vận số 1 Đồng Nai	3.777.464.047	1.882.494.516
Tổng công ty CP đường Sông Miền Nam		4.185.184
Công ty Cổ Phần Sơn Đồng Nai		250.000
Cộng – xem thêm mục 6.1	4.795.546.252	2.945.075.817
Thu nhập khác: Thu nhập từ chia sẻ sự cố tràn dầu, và diễn tập		
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	63.000.000	56.000.000

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Mua dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Cảng Đồng Nai	53.152.937.485	46.247.816.315
Công ty Cổ phần Cảng Long Thành	133.023.800	7.516.000
Công ty CP Tiếp vận số 1 Đồng Nai	31.067.836.667	38.259.262.800
Tổng công ty CP Đường Sông Miền Nam (Sowatco)	119.379.630	666.667
Các công ty cùng tập đoàn		
Công ty CP Cấp Nước Đồng Nai	455.374.560	454.146.420
Công ty CP Sonadezi Long Bình	1.800.363.200	1.554.741.000
Công ty CP Môi Trường Sonadezi	580.703.284	172.200.000
Trường Cao Đẳng Công Nghệ và Quản Trị Sonadezi	14.000.000	14.000.000
Cộng	87.323.618.626	86.710.349.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cổ tức lợi nhuận được chia

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Cảng Đồng Nai	1.080.000.000	1.510.987.500
Công Ty Cổ Phần Cảng Long Thành	934.064.000	1.215.000.000
Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức	1.540.000.000	840.000.000
Cộng	3.554.064.000	3.565.987.500

Cổ tức đã chia

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Tổng Công Ty Cổ Phần Phát Triển Khu Công Nghiệp	85.015.980.000	43.452.612.000
Công Ty Cổ Phần Cảng Long Thành	2.381.400.000	1.217.160.000
Tổng Công Ty Cổ Phần Đường Sông Miền Nam	33.750.000.000	17.250.000.000
Ban Tổng Giám Đốc	459.990.000	279.680.000
Cộng	121.607.370.000	62.199.452.000

Thù lao của Hội đồng quản trị, ban kiểm soát, thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và các nhân viên quản lý chủ chốt khác được hưởng trong năm như sau:

	9 tháng /2025	9 tháng /2024
	VND	VND
Thù lao và thu nhập	5.874.000.000	6.235.923.000

10 CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Nguyễn Ngọc Tuấn
Tổng Giám Đốc
Đồng Nai, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Vũ Thị Quỳnh Trang
Kế toán trưởng

Nguyễn Cảnh Thìn
Người lập

DONG NAI PORT



STATEMENT OF FINANCIAL As at 30 September 2025



October/2025

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Expressed in VND

ASSETS		Code	Notes	Ending balance	Beginning balance
1		2	3	4	5
A.	CURRENT ASSETS	100		1,070,722,947,410	842,985,861,151
I.	Cash and cash equivalents	110	5.1	233,809,051,758	278,055,890,865
1.	Cash	111		75,209,051,758	50,055,890,865
2.	Cash equivalents	112		158,600,000,000	228,000,000,000
II.	Current financial investments	120		646,500,000,000	412,700,000,000
1.	Trading securities	121		-	-
2.	Provision for trading securities	122		-	-
3.	Held to maturity investments	123		646,500,000,000	412,700,000,000
III.	Current account receivables	130		184,914,041,326	150,061,265,750
1.	Trade receivables	131	5.3	175,490,868,847	144,099,677,525
2.	Advances to suppliers	132		6,836,576,441	1,541,963,093
3.	Intra-company receivables	133		-	-
4.	Receivables relating to construction contracts under percentage of completion method	134		-	-
5.	Current loan receivables	135		-	-
6.	Other current receivables	136		5,122,791,561	6,943,741,356
7.	Provision for doubtful debts	137	5.4	(2,536,195,523)	(2,524,116,224)
8.	Shortage of assets pending resolution	139		-	-
IV.	Inventories	140		1,645,444,519	1,740,744,011
1.	Inventories	141		1,645,444,519	1,740,744,011
2.	Provision for decline in value of inventories	149		-	-
V.	Other current assets	150		3,854,409,807	427,960,525
1.	Current prepayments	151	5.8	397,970,472	397,724,725
2.	Value added tax deductible	152		-	-
3.	Tax and other receivables from the state budget	153		3,456,439,335	30,235,800
4.	Government bonds resale and purchase transactions	154		-	-
5.	Other current assets	155		-	-
B.	NON-CURRENT ASSETS	200		704,999,708,089	705,739,510,071
I.	Non-current account receivables	210		-	-
1.	Non-current trade receivables	211		-	-
2.	Non-current advances to suppliers	212		-	-
3.	Operating capital in dependent units	213		-	-
4.	Intra-company non-current receivables	214		-	-
5.	Non-current loan receivables	215		-	-
6.	Other non-current receivables	216		-	-

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Expressed in VND

ASSETS		Code	Notes	Ending balance	Beginning balance
1		2	3	4	5
7.	Provision for doubtful non-current receivables	219		-	-
II.	Fixed assets	220		337,289,054,692	356,244,191,302
1.	Tangible fixed assets	221	5.6	334,070,154,795	352,881,798,051
	Cost	222		981,245,232,773	963,397,882,335
	Accumulated depreciation	223		(647,175,077,978)	(610,516,084,284)
2.	Finance lease assets	224		-	-
	Cost	225		-	-
	Accumulated depreciation	226		-	-
3.	Intangible fixed assets	227	5.7	3,218,899,897	3,362,393,251
	Cost	228		9,083,414,108	9,083,414,108
	Accumulated amortisation	229		(5,864,514,211)	(5,721,020,857)
III.	Investment property	230		-	-
1.	Cost	231		-	-
2.	Accumulated depreciation	232		-	-
IV.	Non-current assets in process	240	5.5	253,427,537,164	234,223,884,994
1.	Non-current work in process	241		-	-
2.	Construction in progress	242		253,427,537,164	234,223,884,994
V.	Non-current financial investments	250	5.2	70,965,000,000	70,965,000,000
1.	Investments in subsidiaries	251		-	-
2.	Investments in associates, joint-ventures	252		15,165,000,000	15,165,000,000
3.	Investment in other entities	253		55,800,000,000	55,800,000,000
4.	Provision for non-current investments	254		-	-
5.	Held to maturity investments	255		-	-
VI.	Other non-current assets	260		43,318,116,233	44,306,433,775
1.	Non-current prepayments	261	5.8	43,318,116,233	44,306,433,775
2.	Deferred income tax assets	262		-	-
4.	Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)		270		1,775,722,655,499	1,548,725,371,222
RESOURCES		500			
C.	LIABILITIES	300		394,582,073,704	309,000,498,024
I.	Current liabilities	310		335,037,483,462	239,225,907,782
1.	Trade payables	311	5.9	142,675,758,402	91,127,653,853
2.	Advances from customers	312		762,043,451	643,602,197
3.	Taxes and amounts payable to the state budget	313	5.10	73,505,495,622	27,156,426,092

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Expressed in VND

ASSETS		Code	Notes	Ending balance	Beginning balance
1		2	3	4	5
4.	Payables to employees	314	5.11	28,624,591,000	31,196,792,000
5.	Accrued expenses	315		12,701,932,196	8,029,384,967
6.	Intra-company payables	316		-	-
7.	Payables relating to construction contracts under percentage of completion method	317		-	-
8.	Current unearned revenue	318		5,627,950,483	4,327,273
9.	Other current payables	319	5.12	5,452,402,066	4,727,374,803
10.	Current loans and obligations under finance leases	320	5.13	15,926,333,333	23,456,333,333
11.	Current provisions	321	5.14	7,362,125,525	16,019,100,000
12.	Bonus and welfare fund	322		42,398,851,384	36,864,913,264
13.	Price stabilisation fund	323		-	-
14.	Government bonds resale and purchase transactions	324		-	-
II.	Non-current liabilities	330		59,544,590,242	69,774,590,242
1.	Non-current trade payables	331		-	-
2.	Advances from customers	332		-	-
3.	Accrued expenses	333		-	-
4.	Intra-company payables relating to operating capital	334		-	-
5.	Non-current intra-company payables	335		-	-
6.	Non-current unearned revenue	336		-	-
7.	Other non-current payables	337	5.12	24,629,590,242	24,569,590,242
8.	Non-current loans and obligations under finance leases	338	5.13	34,915,000,000	45,205,000,000
9.	Convertible bonds	339		-	-
10.	Preference shares	340		-	-
11.	Deferred income tax liabilities	341		-	-
12.	Non-current provisions	342		-	-
13.	Scientific and technological development fund	343		-	-
D.	OWNER'S EQUITY	400		1,381,140,581,795	1,239,724,873,198
I.	Equity	410	5.15.1	1,381,140,581,795	1,239,724,873,198
1.	Owner's contributed capital	411		555,658,200,000	370,439,080,000
	Ordinary shares carrying voting rights	411a		555,658,200,000	370,439,080,000
	Preference shares	411b		-	-
2.	Share premiums	412		74,434,806,545	74,434,806,545
3.	Convertible bond option	413		-	-

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 30 September 2025

Expressed in VND

ASSETS		Code	Notes	Ending balance	Beginning balance
1		2	3	4	5
4.	Other contributed capital	414		-	-
5.	Treasury shares	415		-	-
6.	Asset revaluation reserve	416		-	-
7.	Exchange difference reserve	417		-	-
8.	Investment and development fund	418		299,985,885,541	485,205,005,541
9.	Enterprise reorganisation support fund	419		-	-
10.	Other reserves	420		-	-
11.	Retained earnings	421		451,061,689,709	309,645,981,112
	Beginning accumulated retained earnings	421a		118,459,395,112	101,234,244,110
	Retained earnings of the current year	421b		332,602,294,597	208,411,737,002
12.	Construction investment fund	422		-	-
II.	Other capital, funds	430		-	-
1.	Subsidised funds	431		-	-
2.	Subsidised funds for fixed asset acquisition	432		-	-
TOTAL RESOURCES (440 = 300 + 400)		440		1,775,722,655,499	1,548,725,371,222

Preparer

Nguyen Canh Thin

Chief Accountant

Vu Thi Quynh Trang



Dong Nai, 15/10/2025

General Director

Nguyen Ngoc Tuan

INCOME STATEMENT

For the 9-month period ended 30 September 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Quarterly III		Cumulative from the beginning of the year to the end of this quarter	
			Current year	Previous year	Current year	Previous year
1	2	3	4	5	6	7
1. Revenue	01	6.1	398,872,731,530	332,791,074,373	1,145,317,748,532	968,056,320,945
2. Deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue	10		398,872,731,530	332,791,074,373	1,145,317,748,532	968,056,320,945
4. Cost of sales	11	6.2	249,390,320,111	204,770,635,064	706,764,987,597	597,501,172,025
5. Gross profit	20		149,482,411,419	128,020,439,309	438,552,760,935	370,555,148,920
6. Finance income	21	6.3	5,894,178,679	2,386,487,142	22,880,627,673	14,961,484,513
7. Finance expense	22	6.4	1,084,493,335	1,565,981,331	3,887,474,090	5,219,655,155
Of which, interest expense	23		1,075,384,129	1,562,934,867	3,852,545,775	5,192,556,150
8. Selling expense	25	6.5	5,255,707,870	3,637,607,460	12,801,302,131	14,891,134,886
9. General and administrative expense	26	6.6	14,775,214,529	14,471,228,067	46,152,980,273	42,773,724,188
10. Operating profit	30		134,261,174,364	110,732,109,593	398,591,632,114	322,632,119,204
11. Other income	31	6.7	144,161,469	73,337,319	16,435,740,687	516,715,405
12. Other expense	32	6.8	69,941,885	4,248,365	80,704,292	172,900,579
13. Net other income	40		74,219,584	69,088,954	16,355,036,395	343,814,826
14. Accounting profit before tax	50		134,335,393,948	110,801,198,547	414,946,668,509	322,975,934,030
15. Current corporate income tax expense	51	6.10	26,343,078,790	20,732,986,570	82,344,373,912	62,578,128,751
16. Deferred corporate income tax expense	52		-	-	-	-
17. Net profit after tax	60		107,992,315,158	90,068,211,977	332,602,294,597	260,397,805,279
18. Basic earnings per share	70	5.15.3	1,809	1,506	5,572	4,355
19. Diluted earnings per share	71		-	-	-	-

Preparer

Nguyen Canh Thin

Chief Accountant

Vu Thi Quynh Trang

Dong Nai, 11/10/2025

General Director



Nguyen Ngoc Tuan

CASH FLOW STATEMENT (Direct method)
For the 9-month period ended 30 September 2025

Expressed in VND

ITEMS		Code	Note s	Current period	Previous period
1		2	3	4	5
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				0	0
1. Cash receipts from customers		01		1,197,725,946,833	1,008,302,289,031
2. Cash paid to suppliers		02		(618,450,667,386)	(517,312,695,916)
3. Cash paid to employees		03		(70,685,495,000)	(62,577,526,000)
4. Interest paid		04		(4,012,000,891)	(5,444,812,753)
5. Corporate income tax paid		05		(48,550,056,548)	(36,874,427,361)
6. Other cash inflows from operating activities		06		14,593,376,135	10,434,828,366
7. Other cash outflows from operating activities		07		(87,126,171,582)	(74,966,365,568)
Net cash flow from operating activities		20		383,494,931,561	321,561,289,799
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES		200		-	-
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets		21		(33,522,319,779)	(16,698,870,531)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets		22		135,000,000	-
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities		23		(646,500,000,000)	(367,700,000,000)
4. Repayments from borrowers and proceeds from sales of debts instruments of other entities		24		412,700,000,000	290,000,000,000
5. Investments in other entities		25		-	(8,400,000,000)
6. Proceeds from sales of investments in other entities		26		-	-
7. Interest and dividends received		27		24,111,285,236	17,295,823,185
Net cash flow from investing activities		30		(243,076,034,543)	(85,503,047,346)
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		300		-	-
1. Proceeds from issuing stocks and capital contribution from owners		31		-	-
2. Capital redemption, payments for shares repurchases		32		-	-
3. Proceeds from borrowings		33	7.1	49,851,006,677	144,037,156,052
4. Repayment of borrowings		34	7.2	(67,671,006,677)	(160,217,080,111)
5. Finance lease principal paid		35		-	-
6. Dividends paid		36		(166,845,736,125)	(85,167,212,860)
Net cash flow from financing activities		40		(184,665,736,125)	(101,347,136,919)
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH(50 = 20+30+40)		50		(44,246,839,107)	134,711,105,534
Cash and cash equivalents at beginning of period		60		278,055,890,865	182,785,268,810
Impact of exchange rate fluctuation		61		-	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF PERIOD (70 = 50+60+61)		70	5.1	233,809,051,758	317,496,374,344

Preparer

Nguyen Canh Thin

Chief Accountant

Vu Thi Quynh Trang

Dong Nai, VN, 2025

General Director



Nguyen Ngoc Tuan

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. CORPORATE INFORMATION

1.1. Structure of ownership

Dong Nai Port Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") had been a state owned enterprise. On 24 August 2005, the Company was converted into a joint stock company by the name of Dong Nai Port Joint Stock Company under the Business Registration Certificate No. 3600334112 dated 04 January 2006 and other amended certificates thereafter with the latest one dated 19 March 2016 granted by Dong Nai Province's Department of Planning and Investment.

On 04 August 2011, the Company was formally licensed to trade securities on Ho Chi Minh City Securities Trading Centre under the Decision No. 118/2011/QD-SGDHCM dated 04 August 2011. On 26 October 2011, the Company was formally listed to trade securities on Ho Chi Minh City Securities Trading Centre under the Decision No. 867/2011/TB-SGDHCM dated 12 October 2011 by Ho Chi Minh City Securities Trading Centre.

The charter capital is VND 6,000,000,000.

The charter capital as stipulated in the latest Business Registration Certificate is VND 555,658,200,000.

The Company's registered head office is at 1B-D3, Binh Duong Quarter, Long Hung Ward, Dong Nai Province, Vietnam.

1.2. Business field

Port services business.

1.3. Operating industry and principal activities

Under the Business Registration Certificate, the Company's principal activities include:

- Warehousing and storage;
- Providing direct support for waterway transportation services;
- Providing the maintenance and repair services of cars and other vehicles;
- Providing other services related to transportation;
- Loading cargoes (Details: Loading cargoes at seaport);
- Providing cargo transportation by road;
- Providing coaster and ocean cargo transportation services;
- Wholesale of solid, liquid and gaseous fuels and related products (Detail: Wholesale of petroleum and related products);
- Wholesale of agricultural and forestry raw materials (except wood, bamboo and cork) and live animals (Detail: Wholesale of rice, maize and other grains, wholesale of agricultural and forestry products, other raw materials (except wood, bamboo and cork));
- Passenger transportation in urban and suburban areas (except for bus transport) (Details: Passenger transportation by taxi);
- Other recreational activities not elsewhere classified;
- Wholesale of construction materials and equipment (Detail: Wholesale brick, tile, stone, sand, gravel);
- Other civil engineering works;
- Real estate business, land use rights of owners, owners or renters;
- Rail freight (operating only when fully qualified by law);

- Providing direct support services for rail and road transport (operating only when fully qualified by law);
- Inland waterway transport (operating only when fully qualified by law).

1.4. Normal operating cycle

The Company's normal operating cycle is carried out for a period of 12 months.

1.5. The Company's structure

As at 30 September 2025, the Company's associates were as follows:

Name	Address	Voting rights	Per cent capital	Per cent interest
Long Thanh Port Joint Stock Company	Go Dau A Port, Go Dau Industrial Park, Phuoc Thai Commune, Dong Nai Province	30%	30%	30%
Dong Nai Port Service Joint Stock Company	Long Hung Ward, Dong Nai Province	45%	45%	45%

2. BASIS OF FINANCIAL STATEMENT PREPARATION, ACCOUNTING PERIOD, AND REPORTING CURRENCY

2.1. Basis of preparation

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong ("VND"), are prepared under the historical cost convention, and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

2.2. Going concern assumption

The Company's ability to continue as a going concern depends on profitable operations and continued funding from investors in the future. As of the date of this report, there is no reason for the Company's Executive Board to believe that investors will not continue to provide funding to ensure the Company's ongoing operations. Therefore, the financial statements for the accounting period ending on 30 September 2025 have been prepared on the basis that the Company will continue as a going concern.

2.3. Financial year

The Company's financial year is from 01 January to 31 December.

2.4. Reporting and functional currency

The Company maintains its accounting records in VND.

3. ACCOUNTING STANDARDS AND APPLIED ACCOUNTING REGIME

3.1. Accounting standards, accounting system

The Company applies Vietnam Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System.

3.2. Statement on compliance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System

The Company has compliance with Vietnam Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System for the preparation and presentation of these financial statements as at 30 September 2025.

4. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1. Foreign currencies

- The exchange rates announced by Saigon – Hanoi Commercial Joint Stock Bank are applied in accounting;
- The exchange rate applicable to asset recognition and re-evaluation is the foreign currency-buying rate;
- The exchange rate applicable to liability recognition and re-evaluation is the foreign currency-selling rate;
- Exchange rates applicable to the other transactions are the foreign currency-buying rate.

Transactions in foreign currencies are recorded, on initial recognition, in the reporting currency, by applying to the foreign currency amount the spot exchange rate between the reporting currency and the foreign currency at the date of the transaction. The exchange differences arising on the settlement of monetary items are recognised in profit or loss in the year in which they arise. At the end of the reporting year, monetary items excluding advances to suppliers, prepaid expenses, and unearned revenues, which are denominated in foreign currency, are reported using the closing rate and resultant exchange differences resulting from the reporting after offset are recognised in profit or loss in the period in which they arise.

4.2. Use of estimates

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that impact the carrying value of certain assets and liabilities, contingent assets as at 30 September 2025 and liabilities reported in the notes as well as revenues and expenses for the financial period ended 30 September 2025. Although these estimates are based on management's best knowledge of all relevant information available at the date when the financial statements are prepared, this does not prevent actual figures differing from estimates.

4.3. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash in hand, cash at bank, cash in transit and current investments for a period not exceeding 3 months or highly liquid investments which are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Cash equivalents are defined the same as those under Accounting Standard "Statement of cash flows".

4.4. Financial Investments

Investments in associates

Investments are classified as investments in associates when the Company directly or indirectly holds from 20% to under 50% of the voting shares of the investee without any other agreement.

Investments in associates are accounted for under the equity method. Under the equity method, on initial recognition the investment in an associate is recognised at cost. In case of investments of non-monetary assets, the cost of investments is recognised at the fair values of the assets as incurred.

Dividends for the period after the acquisition date are recognised as finance income when the shareholder's right to receive payment is established.

Other investments

Investments classified as other investments are investments other than investments in subsidiaries, investments in associates or investments on joint ventures.

Other investments are accounted for under the cost method which comprise purchase prices plus (+) acquisition related costs (if any). In case of investments of non-monetary assets, the cost of investments is recognised at the fair values of the assets as incurred.

Dividends for the period after the acquisition date are recognised as finance income when the shareholder's right to receive payment is established.

Recognition principles of provision for securities investment impairment loss

For long-term financial investments

Provisions for long-term financial investment losses are made in accordance with the guidelines in Circular 48/2019/TT-BTC dated 08 August 2019. Accordingly, the Company is required to make provisions for long-term financial investment losses if the economic organization in which the Company is investing incurs a loss (except for planned losses according to the business plan before investment), with the maximum provision for each investment being the amount of capital invested.

For other investments

Provisions for impairment losses of other investments are made when the net realizable value of these investments falls below their original cost, in accordance with the guidelines in Circular 48/2019/TT-BTC dated 08 August 2019.

4.5. Account receivables

Recognition method

Account receivables are stated at the carrying amounts of trade receivables and other receivables less provisions for doubtful debts.

Provision for doubtful debts

As of the date of the financial statements, a provision for doubtful debt is recognised for past-due accounts receivable and for accounts receivable where circumstances indicate that they might not be recoverable when due at the level as set out in Circular 48/2019/TT-BTC dated 08 August 2019 issued by Ministry of Finance to ensure that the value of the accounts receivable is no more than the recoverable amount.

The difference between the required balance and the existing balance of provision for doubtful debts is recorded as a general and administrative expense in the income statement.

4.6. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are measured at cost less accumulated depreciation.

Tangible fixed asset recognition

Tangible fixed assets are initially recognised at their cost. The cost of purchased tangible fixed assets comprises the purchase price and any directly attributable costs of bringing the assets to their present location and working condition for their intended use. Accessories added to fixed assets when purchased are recognised separately at their fair values and deducted from the historical cost of the respective tangible fixed assets.

The costs of tangible fixed assets constructed by contractors are the finalised costs of the construction, other directly related expenses and the registration fee (if any).

Depreciation

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives.

The estimated useful lives are as follows:

▪ Buildings, structures	05 - 40 years
▪ Machinery and equipment	05 - 15 years
▪ Motor vehicles	06 - 10 years
▪ Management equipment	03 - 08 years

Since 2012, the Company has applied the units of production depreciation method for 02 Liebherr Cranes.

4.7. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are measured at cost less accumulated amortisation.

Intangible fixed asset recognition

The cost of an intangible fixed asset comprises the total amount of expense incurred by the Company to acquire an asset at the time the asset is put into operation for its intended use.

Accounting principles for intangible fixed asset

Land use rights

Land use rights are stated at their costs less accumulated amortisation. The land use right is amortised using the straight-line method over the period of the right to use the land.

Computer software

Computer software is not an indispensable component of hardware and is recognised as an intangible asset and depreciated over its useful life from 03 to 08 years.

The gain or loss arising from derecognition of an intangible asset that is determined as the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is recognised in profit or loss in the year as incurred.

4.8. Prepayments

Prepayments are classified as current and non-current based on their original term. Prepayments mainly comprise land rentals..., which are amortised over the period for which they are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

The following expenses are recognised as prepayments and amortised to the income statement:

- Prepaid land lease are amortised over the period of lease from 10 – 50 years;
- Insurance fees are amortised for 1 year.
- One-time large repair costs for fixed assets are not accrued in advance but are allocated;
- Training and advertising expenses are also allocated.

4.9. Liabilities

Liabilities are classified into trade payables and other payables based on the following rules: Trade payables represent those arising from purchase and sale related transactions of goods, services or assets and the seller is independent of the buyer; the remaining payables are classified as other payables.

Liabilities are also classified according to the maturity date, the remaining term from the date of the financial statements, original currency, and each creditor.

Liabilities are recognised at no less than the payment obligation.

4.10. Borrowing costs

Capitalisation of borrowing costs

Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are capitalised as part of the cost of those assets until the assets are put into use or sale.

Investment income earned on temporary investment of borrowings is deducted from the cost of the respective assets.

All other borrowing costs are recognised as an expense in the income statement when incurred.

4.11. Accrued expenses and provisions

Accrued expenses

Accrued expenses represent expenses that will be paid in the future for goods or services received but not yet paid due to lack of invoices or accounting documents. These expenses are recognised as operating expenses of the reporting year.

Provisions

A provision is recognised when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of a past event; a reliable estimate can be made of the amount of the obligation; and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions shall not be recognised for future operating losses.

Provisions are measured at the expenditures expected to be required to settle the obligation. If the time value of money is material, provisions will be measured at their present value using a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the obligation. The increase in the provision due to the passage of time is recognised as an interest expense.

4.12. Owner's equity

The owner's contributed equity

The owner's contributed equity is recognised when contributed.

Share premiums

Share premiums are recognised as the difference between the issue price and the par value of shares, and the difference between the re-purchase price and the re-issue price of treasury shares.

Dividends

Dividends are recognised as a liability at the date of declaring dividends.

Retained earnings

Net profit after income tax can be distributed to shareholders after the distribution is approved the General annual meeting of shareholders and reserves are created in accordance with the Company's Charter and legal regulations in Vietnam.

4.13. Revenue, others income

Revenue involving the rendering of services

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of this transaction can be estimated reliably. When a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, each period's revenue is recognised by reference to the stage of completion at the end of the reporting period.

4.14. Cost of sales

Cost of services provided represents total costs of services which are provided in the year in accordance with the matching principle.

4.15. Finance expense

Finance expenses represent all expenses incurred in the reporting year which mainly include borrowing costs and losses from exchange rates.

4.16. Selling expense and general and administrative expense

Selling expenses represent expenses incurred during the process of rendering services, which include advertisement, sales commissions.

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees' (salaries, wages, allowances, etc.); social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance; stationery expenses, material expenses, depreciation expenses of fixed assets used for administration activities; land rental, license tax; provision for doubtful debts; utility services (electricity expenses, water expenses, phone, fax, warranty expenses, etc.); sundry expenses (entertainment, customer conference, etc.).

4.17. Taxation

Corporate income tax

Current corporate income tax expense

Current corporate income tax expense is determined on the basis of taxable income and the rate of corporate income tax (CIT) of the current year at 20%.

Tax incentive, tax exemption and reduction

The company enjoys a preferential corporate income tax rate of 10% on income from its main business activities (port operations) for a period of 12 years starting from 2009 and a 50% reduction in the tax payable on its main business activities for a period of 8 years starting from 2009. The preferential tax policy applied to the company has been accepted by the tax authorities in recent tax settlement reports.

Value added tax

The goods sold and services rendered by the Company are subject to value added tax at the following rates:

▪ Export services:	0%
▪ Water:	5%
▪ Other services:	10%

Other taxes

Other taxes are applicable in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

The tax reports of the Company will be inspected by the Tax Department. Application of the laws and regulations on tax to different transactions can be interpreted by many ways; therefore, the tax amounts presented in the financial statements can be amended in accordance with the Tax Department's final assessment for the Company.

4.18. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders (after adjusted for bonus and welfare funds), by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

4.19. Diluted earnings per share

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders (after adjusted for bonus and welfare funds), by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and total ordinary shares that would be issued on the conversion, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

5.1. Cash and cash equivalents

	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Cash in hand	575,715,623	545,347,893
Cash at banks	74,633,336,135	49,510,542,972
Cash equivalents (*)	158,600,000,000	228,000,000,000
Total	233,809,051,758	278,055,890,865

(*) Cash equivalents represent term deposits from 01 month to 03 months at an interest rate from 1,8% to 4,4% per annum.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2. Financial investments

Investments in associates and investments in other entities are detailed as follows:

	As at 30 Sep. 2025			As at 01 Jan. 2025		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
	VND			VND		
Investments in associates:						
Long Thanh Port						
Joint Stock Company (a)	1,665,000,000	(*)	-	1,665,000,000	(*)	-
Dong Nai Port Service						
Joint Stock Company (b)	13,500,000,000	(*)	-	13,500,000,000	(*)	-
Total	15,165,000,000		-	15,165,000,000		-
Investments in other entities:						
Sonadezi Chau Duc						
Shareholding Company (c)	15,400,000,000	42,651,000,000	-	15,400,000,000	53,424,000,000	-
Sonadezi Binh Thuan						
Shareholding Company (d)	40,400,000,000	(*)	-	40,400,000,000	(*)	-
Total	55,800,000,000	42,651,000,000	-	55,800,000,000	53,424,000,000	-

(a) This investment represents 30% of the charter capital of Long Thanh Port Joint Stock Company, a company has established and operating in Vietnam. Its main activities are wharf and warehouse services; loading and deliver goods by lorry in and out of port and maritime services; providing repair services for loading and transport facilities; tugboats; transporting the goods by waterway and road; providing fuel (petrol, oil, lubricants of all kinds); acting as a dealers and maritime service operators.

(b) This investment represents 45% of the charter capital of Dong Nai Port Service Joint Stock Company, a company has established and operating in Vietnam. Its principal activities are construction machinery, container leasing; warehousing and storage of goods; construction for industrial projects, waterway wharf, port and works on river, tunnels and river dredging.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

(c) This investment represents 0.7% of the charter capital of Sonadezi Chau Duc Shareholding Company, a company has established and operating in Vietnam, listed on the HOSE with stock code SZC. Its principal activities are land lease and premises; design consulting, planning, project investment, project management consulting, monitoring, evaluation and testing of civil buildings, industry and transportation; leasing infrastructure projects.

(d) This investment represents 10.1% of the charter capital of Sonadezi Binh Thuan Shareholding Company, a company has established and operating in Vietnam. Its principal activities are tradereal estate and land use rights of owners, users and lessees.

(*) At the reporting date, the Company has not determined fair values of these investments for disclosure in the financial statements because information about their market prices is not available and there is currently no guidance on determination of fair value using valuation techniques under the Vietnamese Accounting Standards or the Vietnamese Accounting System for enterprises.

5.3. Current trade receivables

	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Trade receivables from customers:		
MSC MEDITERRANEAN SHIPPING COMPANY S.A	20,094,180,445	30,992,258,486
Tan Cang - Cai Mep International Terminal Company Limited	23,086,702,526	23,325,541,988
CMA-CGM SA C/O CMA-CGM VIET NAM JSC,	23,904,705,573	20,641,110,734
Maersk Line A/S	14,873,907,406	14,087,860,325
Other	93,419,032,460	55,044,140,401
Trade receivables from related parties		
- Refer to Note 9	112,340,437	8,765,591
Total	<u>175,490,868,847</u>	<u>144,099,677,525</u>

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.4. Doubtful debts

	As at 30 Sep. 2025			As at 01 Jan. 2025		
	Cost	Provision	Recoverable amount	Cost	Provision	Recoverable amount
Overdue trade receivables not yet due but uncollectible	2,654,688,261	2,536,195,523	118,492,738	2,657,803,261	2,524,116,224	133,687,037
Total	2,654,688,261	2,536,195,523	118,492,738	2,657,803,261	2,524,116,224	133,687,037

Provisions for doubtful debts are made for overdue receivables, in accordance with the guidance in Circular No. 48/2019/TT-BTC dated 08 August 2019 by the Ministry of Finance.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5. Construction in progress

	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Compensation expense to widen Dong Nai port - stage 2 (09 ha)	65,984,124,425	65,984,124,425
Infrastructure investment costs of resettlement area - stage 2	52,586,971,360	52,586,971,360
Compensation expense to widen Dong Nai port - stage 2B	113,187,064,000	113,187,064,000
New Office Building No. 2LBT	18,855,902,419	2,820,000
Other projects	2,813,474,960	2,462,905,209
Total	<u>253,427,537,164</u>	<u>234,223,884,994</u>

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.6. Tangible fixed assets

Items	Buildings, structures VND	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office equipment VND	Other VND	Total VND
Cost:						
As at 01 Jan. 2025	747,365,779,260	116,720,230,791	70,255,936,321	12,548,187,662	16,507,748,301	963,397,882,335
Purchase	-	-	16,755,497,824	509,593,292	129,000,000	17,394,091,116
Self-construction	1,109,041,686	-	-	-	-	1,109,041,686
Others	-	-	(655,782,364)	-	-	(655,782,364)
As at 30 Sep. 2025	748,474,820,946	116,720,230,791	86,355,651,781	13,057,780,954	16,636,748,301	981,245,232,773
Accumulated depreciation:						
As at 01 Jan. 2025	432,789,474,584	95,108,455,235	61,918,809,082	8,834,645,054	11,864,700,329	610,516,084,284
Depreciation	27,630,540,337	5,390,952,981	2,241,367,732	814,274,172	1,237,640,836	37,314,776,058
Others	-	-	(655,782,364)	-	-	(655,782,364)
As at 30 Sep. 2025	460,420,014,921	100,499,408,216	63,504,394,450	9,648,919,226	13,102,341,165	647,175,077,978
Net book value:						
As at 01 Jan. 2025	314,576,304,676	21,611,775,556	8,337,127,239	3,713,542,608	4,643,047,972	352,881,798,051
As at 30 Sep. 2025	288,054,806,025	16,220,822,575	22,851,257,331	3,408,861,728	3,534,407,136	334,070,154,795

The amount of year-end net book value of tangible fixed assets totalling VND 90,782,695,013 was pledged/mortgaged as loan security - Refer to Note 5.13.

The historical cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use as at 30 September 2025 totalled VND 291,033,391,433.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.7. Intangible fixed assets

Items	Land use rights VND	Accounting software, copyright VND	Total VND
Cost:			
As at 01 Jan. 2025	1,818,363,207	7,265,050,901	9,083,414,108
Purchase	-	-	-
As at 30 Sep. 2025	1,818,363,207	7,265,050,901	9,083,414,108
Accumulated amortisation:			
As at 01 Jan. 2025	-	5,721,020,857	5,721,020,857
Amortisation	-	143,493,354	143,493,354
As at 30 Sep. 2025	-	5,864,514,211	5,864,514,211
Net book value:			
As at 01 Jan. 2025	1,818,363,207	1,544,030,044	3,362,393,251
As at 30 Sep. 2025	1,818,363,207	1,400,536,690	3,218,899,897

5.8. Prepayments

	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Current:		
other short-term prepaid expenses	397,970,472	397,724,725
Total	397,970,472	397,724,725
Non-current:		
Prepaid land lease	35,192,175,052	36,162,839,668
Compensation and site clearance expenses not be offset against land lease	7,747,021,196	7,898,923,574
Other	378,919,985	244,670,533
Total	43,318,116,233	44,306,433,775

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Prepaid land rent is the amount the Company has advanced to compensate for the 3-hectare land, the 42,776.8 m² land, and the 158,584.8 m² land. This amount is offset against the annual land rent that the Company has to pay to the State Budget (Dong Nai Provincial Tax Department). On September 24, 2015, the Dong Nai Provincial Tax Department issued Notices No. 687/TB.CT.QLCKTTD and 120/TB.CT.QLCKTTD allowing Dong Nai Port Joint Stock Company to convert the remaining amount to be offset corresponding to the time of fulfilling the land rent payment obligation until the end of the land lease term.

5.9. Current trade payables

	As at 30 Sep. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
	Value	Payable value	Value	Payable value
Trade payables:				
Binh Khanh Co., Ltd	37,244,089,552	37.244.089.552	17,297,964,735	17,297,964,735
HPS Marine Maritime Services Co., Ltd	26,600,065,075	26.600.065.075	15,659,979,344	15,659,979,344
Other suppliers	60,067,667,404	60.067.667.404	45,702,249,918	45,702,249,918
Trade payables to related parties - Refer to Note 9	18,763,936,371	18.763.936.371	12,467,459,856	12,467,459,856
Total	142,675,758,402	142.675.758.402	91,127,653,853	91,127,653,853

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.10. Tax and amounts payable to the state budget

	As at 01 Jan. 2025		Movements in the period		As at 30 Sep. 2025	
	Receivable	Payable	Payable	Paid	Receivable	Payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	-	2,251,270,065	36,661,904,312	23,253,088,146	-	15,660,086,231
Personal income tax	-	1,160,818,000	6,611,603,355	7,465,667,355	-	306,754,000
Corporate income tax	-	23,744,338,027	82,344,373,912	48,550,056,548	-	57,538,655,391
Non-agricultural land use tax	-	-	519,542,811	519,542,811	-	-
Land rental	30,235,800	-	8,182,388,671	11,608,592,206	3,456,439,335	-
Business License Tax	-	-	5,000,000	5,000,000	-	-
Other tax	-	-	9,020,164	9,020,164	-	-
Total	30,235,800	27,156,426,092	134,333,833,225	91,410,967,230	3,456,439,335	73,505,495,622

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.11. Payables to employees

Representing the salary fund payable to employees as at 30 September 2025.

5.12. Other payables

	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Current:		
Other payables to related parties - Refer to Note 9	-	-
Dividend or profit payables	59,094,370	207,244,495
Other payables	5,393,307,696	4,520,130,308
Total	5,452,402,066	4,727,374,803
Non-current:		
Payable to Petro Vietnam Southern Gas Joint Stock Company for supporting clearance	16,530,632,897	16,530,632,897
Other payables	8,098,957,345	8,038,957,345
Total	24,629,590,242	24,569,590,242

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.13. Loans

Loans are analysed as follows:

	As at 30 Sep. 2025 VND		Movements in the year VND		As at 01 Jan. 2025 VND	
	Value	Payable value	Increase	Decrease	Value	Payable value
Current loans	15,926,333,333	15,926,333,333	60,141,006,677	(67,671,006,677)	23,456,333,333	23,456,333,333
Non-current loans	34,915,000,000	34,915,000,000	-	(10,290,000,000)	45,205,000,000	45,205,000,000
Total	50,841,333,333	50,841,333,333	60,141,006,677	(77,961,006,677)	68,661,333,333	68,661,333,333

Terms and conditions of outstanding current loans are analysed as follows:

	Currency	Interest	As at 30 Sep. 2025 VND		As at 01 Jan. 2025 VND	
Current portion of long-term loans:						
Development Investment Fund	VND	7.0% per year	7,875,000,000	10,500,000,000	(b)	
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	6.6% - 7.2% per year	8,051,333,333	12,956,333,333	(c)	
Total			15,926,333,333	23,456,333,333		

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Terms and conditions of outstanding non-current loans are as follows:

	Currency	Interest	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Non - current loans:				
Development Investment Fund	VND	7.0% per year	22,025,000,000	27,275,000,000 (b)
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	VND	6.6% - 7.2% per year	12,890,000,000	17,930,000,000 (c)
Total			34,915,000,000	45,205,000,000

Details of collateral and mortgages securing loans are as follows:

(a) The loan is unsecured.

(b) The loan is secured by:

- The 30,000 DWT wharf;
- 2 crane with brand name as Liebherr (Under the mortgage agreement No. 33/2014.HDTC-TD dated 24 December 2014).

(c) The loan is secured by all cash or non-cash benefits generated from operating and utilizing land use rights or infrastructure on the land; cash or non-cash benefits generated from operating and utilizing yards or infrastructure on the yards; the right to receive proceeds from contracts, the right to collect debts, the right to receive proceeds from insurance, the right to receive proceeds from compensation for any breaches of contracts, etc., and all rights and benefits generated from the leasing contract of land use rights of 157,544.4 m² at Phuoc Thai Commune, Long Thanh District, Dong Nai Province, and yards of 7.15 ha and 2.17 ha in the Go Dau B Port - Stage 2 project in Phuoc Thai Commune, Long Thanh District, Dong Nai Province, and yards of 7.15 01/CDN/2015/HDTC and Mortgage Agreement No. 02/CDN/2017/HDTC dated September 29, 2017).

The year-end net book value of fixed assets totalling VND 90,782,695,013 was mortgaged as loan security – Refer to Note 5.6.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.14. Provisions

Representing an accrued expense for the repair of fixed assets as at 30 September 2025.

5.15. Bonus and welfare fund

	Bonus and welfare fund VND
As at 01 Jan. 2025	36,864,913,264
Using in period	(18,982,744,680)
Distributed in period	24,489,000,000
Other increase	27,682,800
As at 30 Sep. 2025	42,398,851,384

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.16 Owner's equity

5.16.1 Changes in owner's equity

	Owners' contributed capital VND	Capital surplus VND	Items of owner's equity Development investment fund VND	Retained earnings VND	Total VND
As at 01 Jan. 2024	370,439,080,000	74,434,806,545	346,375,113,541	209,212,832,510	1,000,461,832,596
Previous year's profits	-	-	-	347,241,629,002	347,241,629,002
Previous year's capital increase	-	-	-	-	-
Distribution to development investment fund	-	-	138,829,892,000	(138,829,892,000)	-
Distribution to bonus and welfare fund	-	-	-	(18,054,758,000)	(18,054,758,000)
Distribution to individuals and related unit bonus fund	-	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
Distribution to social work fund	-	-	-	(2,945,242,000)	(2,945,242,000)
Distribution to Executive Board bonus fund	-	-	-	(777,600,000)	(777,600,000)
Dividends 2023	-	-	-	(85,200,988,400)	(85,200,988,400)
As at 01 Jan. 2025	370,439,080,000	74,434,806,545	485,205,005,541	309,645,981,112	1,239,724,873,198
Current period's profits	-	-	-	332,602,294,597	332,602,294,597
Current period's capital increase	185,219,120,000	-	(185,219,120,000)	-	-
Distribution to development investment fund	-	-	-	-	-
Distribution to bonus and welfare fund	-	-	-	(19,086,753,000)	(19,086,753,000)
Distribution to individuals and related unit bonus fund	-	-	-	(1,000,000,000)	(1,000,000,000)
Distribution to social work fund	-	-	-	(3,470,747,000)	(3,470,747,000)
Distribution to Executive Board bonus fund	-	-	-	(931,500,000)	(931,500,000)
Dividends 2024	-	-	-	(166,697,586,000)	(166,697,586,000)
As at 30 Sep. 2025	555,658,200,000	74,434,806,545	299,985,885,541	451,061,689,709	1,381,140,581,795

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.16.2 Shares

	As at 30 Sep. 2025	As at 01 Jan. 2025
Number of shares registered for issue	55,565,820	37,043,908
Number of ordinary shares sold to public	55,565,820	37,043,908
Number of ordinary shares outstanding	55,565,820	37,043,908

Par value per outstanding share: VND 10,000 per share.

5.16.3 Basic earnings per share and diluted earnings per share

	Nine-month of Year 2025 VND	Nine-month of Year 2024 VND
Profit after tax attributable to ordinary shareholders	332,602,294,597	260,397,805,279
Distribution to bonus and welfare fund	(23,016,078,786)	(18,384,085,053)
Earnings for the purpose of calculating basic earnings per share	309,586,215,811	242,013,720,226
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period	55,565,820	55,565,820
Basic earnings per share and diluted earnings per share	5,572	4,355

5.16.4 Corporate funds

	Development investment fund VND	Other funds VND
As at 01 Jan. 2025	485,205,005,541	-
Increase in the Company's charter capital from the development investment fund	(185,219,120,000)	-
As at 30 Sep. 2025	299,985,885,541	-

As at 18 July 2025, the Company increased its owner's equity by VND 185,219,120,000 through an appropriation from the development investment fund. This information was disclosed in Announcement No. 75/2025/CBT on the official portal of the State Securities Commission and the Ho Chi Minh City Stock Exchange on 18 July 2025.

5.16.5 Off statement of financial position items

	As at 30 Sep. 2025	As at 01 Jan. 2025
Foreign currencies:		
USD	291,392.14	225,452.13
The number of bonus shares distributed as stock dividends by Sonadezi Chau Duc Joint Stock Company	140,000	140,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT

6.1. Revenue from rendering services

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Revenue from rendering of services	397,230,710,222	1,140,522,202,280	331,837,353,127	965,111,245,128
Revenue from rendering services to related parties - Refer to Note 9	1,642,021,308	4,795,546,252	953,721,246	2,945,075,817
Total	398,872,731,530	1,145,317,748,532	332,791,074,373	968,056,320,945

6.2. Cost of sales

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Cost of services rendered	249,390,320,111	706,764,987,597	204,770,635,064	597,501,172,025
Total	249,390,320,111	706,764,987,597	204,770,635,064	597,501,172,025

6.3. Finance income

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Dividends, profits received	2,620,000,000	3,554,064,000		3,565,987,500
Deposit interest	3,274,178,679	19,326,563,673	2,384,564,526	11,393,574,397
Gains from exchange differences			1,922,616	1,922,616
Total	5,894,178,679	22,880,627,673	2,386,487,142	14,961,484,513

6.4. Finance expense

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Interest expense	1,075,384,129	3,852,545,775	1,562,934,867	5,192,556,150
Losses from exchange differences	9,109,206	34,928,315	3,046,464	27,099,005
Total	1,084,493,335	3,887,474,090	1,565,981,331	5,219,655,155

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

6.5. Selling expense

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Commission expenses	2,316,448,060	6,630,248,109	1,835,372,068	6,611,011,533
Employee expenses	1,217,214,879	3,628,424,989	1,317,682,590	3,868,098,633
Other expenses	1,722,044,931	2,542,629,033	484,552,802	4,412,024,720
Total	5,255,707,870	12,801,302,131	3,637,607,460	14,891,134,886

6.6. General and administrative expense

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Employee expenses	7,096,531,488	20,580,400,075	6,627,754,809	19,691,596,302
Tax, fee, charges	823,464,815	8,833,157,990	2,651,314,741	8,384,735,613
Provision /(Reversal) expense for doubtful debts	129,988,808	388,210,467	147,453,820	525,453,987
Depreciation expense		12,079,299		145,665,151
Services expenses	896,860,094	2,914,318,613	961,736,214	2,907,701,416
Other expenses	5,828,369,324	13,424,813,829	4,082,968,483	11,118,571,719
Total	14,775,214,529	46,152,980,273	14,471,228,067	42,773,724,188

6.7. Production and business costs by element

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Material expense	4,285,439,591	11,124,561,566	3,617,688,346	11,858,269,010
Employee expense	28,744,191,635	85,818,218,095	26,894,244,569	79,179,565,190
Depreciation expense	12,552,690,062	37,458,269,412	12,826,753,373	38,438,842,481
Provision /(Reversal)		12,079,299		145,665,151

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

expense for doubtful debts				
Service expense	207,564,668,308	585,897,981,702	165,664,552,164	483,132,399,861
Other expenses	16,274,252,914	45,408,159,927	13,876,232,139	42,411,289,406
Total	269,421,242,510	765,719,270,001	222,879,470,591	655,166,031,099

6.8. Current corporate income tax expense

	Year 2025		Year 2024	
	3rd quarter of 2025	Nine-month of Year 2025	3rd quarter of 2024	Nine-month of Year 2024
	VND	VND	VND	VND
Current CIT expense for the period	26,343,078,790	82,344,373,912	20,732,986,570	62,578,128,751
Total	26,343,078,790	82,344,373,912	20,732,986,570	62,578,128,751

7. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CASH FLOW STATEMENT

7.1. Cash receipts from loans in the year

	Nine-month of Year 2025	Nine-month of Year 2024
	VND	VND
Cash receipts from loans under normal contracts	49,851,006,677	144,037,156,052

7.2. Cash repayments of principal amounts borrowed

	Nine-month of Year 2025	Nine-month of Year 2024
	VND	VND
Cash repayment of principal amounts under normal contracts	(67,671,006,677)	(160,217,080,111)

8. SEGMENT REPORTING

The Company does not present segment reports by business field because the business activities of the Company is only port services, so there is no difference in risk and economic benefits by business segment.

The Company does not have segment reporting according to the geographical area as the operation of the Company is only in Dong Nai Province, so there is no difference in risk and economic benefits by the geographical area which are necessary to be disclosed.

9. RELATED PARTIES

No.	List of related parties	Relationship
1.	Sonadezi Corporation	Parent company
2.	Long Thanh Port Joint Stock Company	Associate

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.	Dong Nai Port Service Joint Stock Company	Associate
4.	Southern Waterborne Transport Corporation	Significant influence shareholder
5.	Dong Nai Water Joint Stock Company	Fellow company
6.	Sonadezi Long Binh Share Holding Company	Fellow company
7.	Sonadezi Environment Joint Stock Company	Fellow company
8.	Sonadezi Services Joint Stock Company	Fellow company
9.	Sonadezi Chau Duc Shareholding Company	Fellow company
10.	Dong Nai Paint Corporation	Fellow company
11.	Sonadezi An Binh Joint Stock Company	Fellow company
12.	Sonadezi College of Technology and Management	Fellow company
13.	Dong Nai Number One Logistics Corporation	The company has the same key management personnel
14.	The Board of Directors and management	Key management personnel

At the end of the reporting year, the balances with related parties are as follows:

	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Receivables:		
Dong Nai Port Service Joint Stock Company	86,742,255	952,128
Long Thanh Port Joint Stock Company	-	6,500,736
Dong Nai Number One Logistics Corporation	25,598,182	1,312,727
Total - Refer to Note 5.3	112,340,437	8,765,591
	As at 30 Sep. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Payables:		
Dong Nai Port Service Joint Stock Company	(12,676,699,823)	(7,278,437,117)
Long Thanh Port Joint Stock Company	(14,266,764)	
Dong Nai Number One Logistics Corporation	(5,835,286,867)	(4,982,766,799)
Sonadezi Long Binh Share Holding Company	(194,992,770)	(188,133,540)
Sonadezi Environment Joint Stock Company	(41,394,147)	(18,122,400)
Dong Nai Water Joint Stock Company	(1,296,000)	
Total - Refer to Note 5.9	(18,763,936,371)	(12,467,459,856)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

During the reporting period, the Company has had related party transactions as follows:

	Nine-month of Year 2025 VND	Nine-month of Year 2024 VND
Rendering of services:		
Long Thanh Port Joint Stock Company	372,779,193	432,339,240
Dong Nai Port Service Joint Stock Company	645,303,012	625,806,877
Dong Nai Number One Logistics Corporation	3,777,464,047	1,882,494,516
Southern Waterborne Transport Corporation	-	4,185,184
Dong Nai Paint Corporation	-	250,000
Total - Refer to Note 6.1	<u>4,795,546,252</u>	<u>2,945,075,817</u>
Other income: Income from oil spill sharing and drills		
Long Thanh Port Joint Stock Company	63,000,000	56,000,000
Purchase of goods, services:		
Dong Nai Port Service Joint Stock Company	53,152,937,485	46,247,816,315
Long Thanh Port Joint Stock Company	133,023,800	7,516,000
Dong Nai Number One Logistics Corporation	31,067,836,667	38,259,262,800
Southern Waterborne Transport Corporation (Sowatco)	119,379,630	666,667
Dong Nai Water Joint Stock Company	455,374,560	454,146,420
Sonadezi Long Binh Share Holding Company	1,800,363,200	1,554,741,000
Sonadezi Environment Joint Stock Company	580,703,284	172,200,000
Sonadezi College of Technology and Management	14,000,000	14,000,000
Total	<u>87,323,618,626</u>	<u>86,710,349,202</u>
	<u>Nine-month of Year 2025 VND</u>	<u>Nine-month of Year 2024 VND</u>
Dividends and profits received:		
Dong Nai Port Services Joint Stock Company	1,080,000,000	1,510,987,500
Long Thanh Port Joint Stock Company	934,064,000	1,215,000,000
Sonadezi Chau Duc Shareholding Company	1,540,000,000	840,000,000
Total	<u>3,554,064,000</u>	<u>3,565,987,500</u>
Dividend payouts:		
Sonadezi Corporation	85,015,980,000	43,452,612,000
Long Thanh Port Joint Stock Company	2,381,400,000	1,217,160,000
Southern Waterborne Transport Corporation	33,750,000,000	17,250,000,000
The management	459,990,000	279,680,000
Total	<u>121,607,370,000</u>	<u>62,199,452,000</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Remunerations of the Board of Directors, the Supervisory Committee, and the salaries of management and other key management personnel for the period are as follows:

	Nine-month of Year 2025 VND	Nine-month of Year 2024 VND
Remunerations	5,530,535,000	6,235,923,000

10. EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING YEAR

There were no significant events occurring after the end of the accounting period up to the date of issuance of the financial statements.



Nguyen Ngoc Tuan
General Director
Dong Nai, 17 October 2025

Vu Thi Quynh Trang
Chief Accountant

Nguyen Canh Thin
Prepare