CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 137/CV.CT	*Biên Hòa, ngày 09 tháng 3 năm 2026*

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

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISION'S PORTAL AND HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, P. Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by: Ông Nguyễn Quốc Hùng*
  Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc
- Loại thông tin công bố: ☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu

Information disclosure type: ☒ *Periodic* ☐ *Irregular* ☐ *24 hours* ☐ *On demand*

1. Nội dung thông tin công bố/ *Content of Information disclosure* **:**

- Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán năm 2025/ *Audited Separate Financial Statements for 2025;*

- Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2025/ *Audited Consolidated Financial Statements for 2025.*

2. Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.

In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.

Lý do/*Reason*: .....

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 09/03/2026 tại đường dẫn *https://tinnghiaip.com.vn/cong-thong-tin-truc-tuyen/.*

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 09/03/2026 available at https://tinnghiaip.com.vn/en/online-information-portal.

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

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attachment:
- *Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán 2025/ Audited Separate Financial Statements for 2025;*
- *Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán 2025/ Audited Consolidated Financial Statements for 2025..*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại điện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/Party authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

M.S.D.N: 3600964611 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TỈNH ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG

TINNGHIA INDUSTRIAL PARK

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
2026.03.09 11:04:29+07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 50
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Phan Anh Dũng - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 3600964611 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TỈNH ĐỒNG NAI

Phan Anh Dũng
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Số: 030326.006 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Trần Trung Hiếu	**Nguyễn Thái**
Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1	Số: 1623-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại 31/12/2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.716.057.351.269**	**659.735.035.671**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**1.185.897.343.907**	**87.130.709.626**
111	1. Tiền		3.897.343.907	13.930.709.626
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.182.000.000.000	73.200.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**9.700.000.000**	**9.300.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.700.000.000	9.300.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**389.405.462.251**	**423.841.851.411**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	8.099.323.984	83.288.779.789
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.022.355.225	983.946.061
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	277.345.049.876	285.564.149.804
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	102.938.733.166	55.990.114.661
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(1.985.138.904)
140	**IV. Hàng tồn kho**		**128.160.084.763**	**136.876.203.402**
141	1. Hàng tồn kho	10	128.160.084.763	136.876.203.402
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**2.894.460.348**	**2.586.271.232**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	614.878.241	542.039.224
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.044.842.573	1.989.187.174
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	234.739.534	55.044.834

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**439.597.504.954**	**1.469.392.401.949**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**50.000.000**	**1.033.200.000.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	50.000.000	1.033.200.000.000
220	**II. Tài sản cố định**		**18.835.937.288**	**22.209.882.927**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.835.937.288	22.209.882.927
222	- *Nguyên giá*		*107.519.239.088*	*107.057.637.000*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(88.683.301.800)*	*(84.847.754.073)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	-
228	- *Nguyên giá*		*35.000.000*	*35.000.000*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(35.000.000)*	*(35.000.000)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**27.086.783.178**	**25.981.531.993**
231	- Nguyên giá		130.627.079.890	127.979.995.282
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(103.540.296.712)	(101.998.463.289)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**724.971.178**	**1.300.526.734**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	724.971.178	1.300.526.734
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**357.981.359.061**	**350.937.862.270**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		324.964.719.657	317.063.527.946
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	36.544.595.330
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.527.955.926)	(2.670.261.006)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**34.918.454.249**	**35.762.598.025**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	34.918.454.249	35.762.598.025
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.155.654.856.223**	**2.129.127.437.620**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại 31/12/2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**253.010.038.008**	**316.846.322.061**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**82.524.470.048**	**140.566.400.193**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.670.232.270	3.404.089.912
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	708.934.109	7.226.308.475
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	27.448.369.494	24.100.381.062
314	4. Phải trả người lao động		909.880.135	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	551.788.806	364.472.537
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.721.908.901	5.719.353.899
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	37.608.972.832	91.295.326.814
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.904.383.501	8.456.467.494
330	**II. Nợ dài hạn**		**170.485.567.960**	**176.279.921.868**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	143.811.480.284	149.530.834.192
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.674.087.676	26.749.087.676
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.902.644.818.215**	**1.812.281.115.559**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	22	**1.902.644.818.215**	**1.812.281.115.559**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*650.078.570.000*	*650.078.570.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		48.804.975.118	43.741.654.649
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		524.267.486.442	437.889.438.628
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*405.811.559.949*	*339.903.020.497*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*118.455.926.493*	*97.986.418.131*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.346.826.077	38.424.491.704
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.155.654.856.223**	**2.129.127.437.620**

M.S.D.N: 3600964611 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Kim Ngân	**Nguyễn Thị Ly**	**Phan Anh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24**	**148.209.554.064**	**167.857.497.086**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**148.209.554.064**	**167.857.497.086**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**51.553.898.466**	**70.135.469.670**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**96.655.655.598**	**97.722.027.416**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	185.897.493.145	159.854.420.494
22	7. Chi phí tài chính	27	903.660.901	(10.641.534.324)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*15.649.315*	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		7.952.267.265	5.801.532.005
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	21.284.433.125	30.714.338.098
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**268.317.321.982**	**243.305.176.141**
31	12. Thu nhập khác	29	1.005.220.215	2.292.995.015
32	13. Chi phí khác	30	1.618.293.378	14.590.285.392
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(613.073.163)**	**(12.297.290.377)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**267.704.248.819**	**231.007.885.764**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	49.582.592.309	44.563.734.966
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	-	(110.487.435)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**218.121.656.510**	**186.554.638.233**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**215.967.711.993**	**182.496.632.231**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**2.153.944.517**	**4.058.006.002**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**33**	**3.322**	**2.782**

M.S.D.N: 3600964611 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***267.704.248.819***	***231.007.885.764***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.008.233.877	6.356.758.207
03	- Các khoản dự phòng		(1.127.443.984)	(9.471.790.882)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(151.502)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(193.957.504.345)	(166.198.117.887)
06	- Chi phí lãi vay		15.649.315	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	10.286.943.421
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***78.643.183.682***	***71.981.527.121***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.736.822.289	23.350.767.453
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		6.401.732.366	11.635.820.053
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(90.622.021)	(14.463.852.173)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		771.304.759	1.772.575.205
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.649.315)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(45.937.531.847)	(36.887.480.133)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.174.083.993)	(7.769.283.248)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***40.335.155.920***	***49.620.074.278***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(849.597.594)	(1.812.290.166)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		165.235.689	624.518.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(162.070.900.072)	(223.740.201.669)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		169.890.000.000	131.900.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.033.200.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		209.120.701.528	94.481.228.730
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***1.249.455.439.551***	***1.453.255.077***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(6.000.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(191.023.961.190)***	***(22.350.412.330)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**1.098.766.634.281**	**28.722.917.025**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**87.130.709.626**	**58.407.641.099**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	151.502
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**1.185.897.343.907**	**87.130.709.626**

M.S.D.N: 3600964611 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
TỈNH ĐỒNG NAI

Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 650.078.570.000 VND; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 45 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 45 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh nước sạch; Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe.

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

Doanh thu năm nay giảm 19,647 tỷ VND (tương ứng giảm 11,7%) so với năm trước nguyên nhân chủ yếu là do giảm doanh thu từ hoạt động xây nhà thô tại dự án chợ đầu mối Thống Nhất năm nay không còn nhiều; trong khi đó chi phí tài chính tăng 11,545 tỷ VND do Công ty phải trích dự phòng thêm 903 triệu VND đối với khoản đầu tư vào Công ty Cafe Olympic trong khi năm trước là hoàn nhập 10,641 tỷ VND.
Doanh thu tài chính tăng 26 tỷ VND (tương ứng 16,23%) so với năm trước do lãi thu được các hợp đồng tiền gửi tăng cùng với tiền lợi nhuận của hợp đồng hợp tác với Công ty Phước An. Bên cạnh đó thì chi phí quản lý năm nay cũng giảm 9,4 tỷ VND (tương ứng 30,7%) so với năm trước do Công ty hoàn nhập khoản dự phòng công nợ phải thu khó đòi 1,9 tỷ VND; chi phí lương giảm 3,61 tỷ VND. Chi phí khác năm nay giảm 12,971 tỷ VND so với năm trước do năm 2024 ghi nhận các chi phí của dự án Xã lộ 25 do không thực hiện nữa số tiền 11,487 tỷ VND. Những điều này làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty giảm 4,596 tỷ VND (tương ứng giảm 3,91%) so với năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khải	Tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/20255. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau: Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết ky báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó, khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10	năm
- Thiết bị truyền dẫn	07 - 08	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao		

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định mua sắm và xây dựng, chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

2.16 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian là 24 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.

2.17 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Tam Phước.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp và cho thuê Kios chợ Tam Phước được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, bán đất nền, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/20255 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	3.077.573	11.288.394
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.894.266.334	13.919.421.232
Các khoản tương đương tiền (*)	1.182.000.000.000	73.200.000.000
	1.185.897.343.907	**87.130.709.626**

(*) Tại 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,8%/năm đến 4,75%/năm.Trong đó, số tiền gửi có kỳ hạn theo thỏa thuận riêng với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An tại Ngân hàng BIDV và Vietinbank là 1,033 tỷ VND sẽ bù trừ với chi phí sử dụng vốn phải thu từ Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (xem chi tiết tại Thuyết minh số 7 và số 21).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	9.700.000.000	-	9.300.000.000	-
	9.700.000.000	**-**	**9.300.000.000**	**-**

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	Địa chỉ	31/12/2025			01/01/2025		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Phường Tam Phước, Đồng Nai	24,00	24,00	2.388.617.663	24,00	24,00	2.297.208.669
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Phường Phước Tân, Đồng Nai	40,00	40,00	322.576.101.994	40,00	40,00	314.766.319.277
				324.964.719.657			**317.063.527.946**

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 38 .

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ biểu quyết	31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	19,00	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	12,07	13.311.795.330	(3.527.955.926)	13.311.795.330	(2.670.261.006)
		36.544.595.330	**(3.527.955.926)**	**36.544.595.330**	**(2.670.261.006)**

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC tăng vốn điều lệ từ 680.000.000.000 VND lên 744.974.622.320 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 13,23% xuống 12,07%.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***2.314.656***	-	***8.332.140.726***	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	-	6.737.882.548	-
Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	-	-	16.000.000	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.314.656	-	433.998	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	-	1.577.824.180	-
Bên khác	***8.097.009.328***	-	***74.956.639.063***	***(1.985.138.904)***
Công ty CP Đầu tư XD Toàn Lộc	1.978.785.447	-	1.251.686.326	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	-	-	62.161.841.096	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.156.419.565	-	1.144.162.750	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	-	-	686.286.054	-
Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	-	-	3.084.704.003	(1.208.652.651)
Công ty CP Ha Na Ka A.B.M	1.198.048	-	2.122.888.695	(776.486.253)
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.251.495.810	-	2.156.033.880	-
Phải thu khách hàng khác	2.709.110.458	-	2.349.036.259	-
	8.099.323.984	-	**83.288.779.789**	**(1.985.138.904)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***30.000.000***	-	***30.000.000***	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	30.000.000	-	30.000.000	-
Bên khác	***992.355.225***	-	***953.946.061***	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	588.182.225	-	588.182.225	-
Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	-	144.288.000	-
Trả trước cho người bán khác	259.885.000	-	221.475.836	-
	1.022.355.225	-	**983.946.061**	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**253.564.149.804**	-	**105.170.900.072**	**81.390.000.000**	**277.345.049.876**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (1)	133.425.899.677	-	26.174.037.558	5.000.000.000	154.599.937.235	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (2)	6.510.000.000		-	1.890.000.000	4.620.000.000	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	74.500.000.000	-	-	74.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân (3)	39.128.250.127	-	3.996.862.514	-	43.125.112.641	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (4)	-	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
Bên khác	**32.000.000.000**	-	-	**32.000.000.000**	-	-
Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	32.000.000.000	-	-	32.000.000.000	-	-
	285.564.149.804	-	**105.170.900.072**	**113.390.000.000**	**277.345.049.876**	-

(1) Các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu gồm các hợp đồng sau:

(1.1) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và Phụ lục 09/88/PL-HĐVV ngày 24/07/2025; với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 23.966.990.754 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: Đến 31/07/2025;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 23.966.990.754 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

(1.2) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 và Phụ lục 02/01/PL-HĐVV ngày 03/07/2024; với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền cho vay: 66.662.652.501 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn cho vay: Đến ngày 31/07/2025;
+ Lãi suất cho vay: 12%/năm;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 66.662.652.501 VND;

(1.3) Hợp đồng cho vay vốn số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và Phụ lục số 03/92/2024/HĐVV ngày 02/05/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức cho vay: 190.000.000.000 VND;
+ Số tiền đã cho vay: 33.300.493.150 VND;
+ Mục đích vay: Xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
+ Thời hạn cho vay: đến 02/08/2025;
+ Lãi suất cho vay: 12%/năm;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 33.300.493.150 VND;

(1.4) Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 04/01/2023 và Phụ lục số 02/PL-HĐVV ngày 05/04/2025; với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền cho vay: 25.969.800.830 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn cho vay: 04/07/2025;
+ Lãi suất cho vay: 12%/năm;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.969.800.830 VND.

(1.5) Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 02/01/2025; với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền cho vay: 9.700.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn cho vay: 02/01/2026;
+ Lãi suất cho vay: 12%/năm;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 9.700.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu không còn là bên liên quan từ ngày 28/02/2025.

(2) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV ngày 12/08/2022 và phụ lục hợp đồng số 06/PL-HĐVV ngày 31/12/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền cho vay: 13.500.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: Đến hết 31/12/2026;
+ Lãi suất cho vay: Từ 9%/năm;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bằng số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 4.620.000.000 VND.

(3) Các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân gồm các hợp đồng sau:

(3.1) Hợp đồng vay vốn số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và Phụ lục 06/100/PL-HĐVV ngày 19/12/2025 với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền cho vay: 25.496.619.490 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 20/03/2026;
+ Lãi suất cho vay: 10%/năm;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 25.496.619.490 VND;

(3.2) Hợp đồng cho vay vốn số 06/HĐVV ngày 25/01/2024 và Phụ lục số 01/06/PL-HĐVV ngày 25/01/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền cho vay: 17.628.493.151 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 25/01/2026;
+ Lãi suất cho vay: 10%/năm;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 17.628.493.151 VND;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(4) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/09/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Số tiền vay vốn: 75.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
+ Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
+ Lãi suất cho vay: 7%/năm;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 75.000.000.000 VND;
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Các khoản vay đều đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức	32.660.000.000	-	32.660.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	21.575.081.742	-	2.232.173.781	-
Phải thu về lãi hợp đồng hợp tác đầu tư (1)	27.853.939.726	-	-	-
Tạm ứng	20.099.426.609	-	20.141.215.227	-
Ký cược, ký quỹ	3.050.000	-	2.250.000	-
Phải thu khác	747.235.089	-	954.475.653	-
	102.938.733.166	**-**	**55.990.114.661**	**-**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	**42.175.947.810**	**-**	**34.665.243.370**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	1.337.671.233	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	-	10.260.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	6.459.331.238	-	2.005.243.370	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân	24.118.945.339	-	22.400.000.000	-
Bên khác	**60.762.785.356**	**-**	**21.324.871.291**	**-**
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (1)	27.853.939.726	-	-	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	12.059.133.932	-	226.930.411	-
Tạm ứng của nhân viên	20.099.426.609	-	20.141.215.227	-
Khác	750.285.089	-	956.725.653	-
	102.938.733.166	**-**	**55.990.114.661**	**-**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ký quỹ	50.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An [(1)]	-	-	1.033.200.000.000	-
	50.000.000	-	**1.033.200.000.000**	-

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022, Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024 và Phụ lục số 03/PLHĐ.1168/HĐ-PAP vào ngày 15/10/2025 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An.

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (Phước An) và Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Tín Nghĩa).
- Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.
- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m^2 tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.
- Góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m^2; thời gian hợp tác là 24 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt.
  Đợt 1: Tín Nghĩa góp vốn theo phần diện tích 300.000 m^2 của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND.
  Đợt 2: Tín Nghĩa sẽ góp vốn đối với phần diện tích dự kiến còn lại sau khi dự án KCN Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư. Các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp vốn bổ sung.
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.
  Trong quá trình thực hiện hợp đồng, số tiền chi phí sử dụng vốn tương ứng với tỷ suất sinh lời là 12%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày bắt đầu góp vốn đến ngày hết hạn sẽ được Phước An thanh toán hàng năm cho Tín Nghĩa theo Biên bản quyết toán giữa hai bên.
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận doanh thu tài chính phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này tính từ ngày 27/04/2024 đến ngày 31/12/2025 là 208.225.183.562 VND, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12%/năm. Trong đó, doanh thu tài chính tính cho năm 2025 là 146.063.342.466 VND. Phước An đã thanh toán tổng số tiền là 180.371.243.836 VND. Số tiền còn lại là 27.853.939.726 VND sẽ được Phước An thanh toán khi hết hạn hợp đồng.
- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2025: Bên Phước An đã thanh toán toàn bộ số tiền góp vốn là 1.033,2 tỷ đồng vào ngày 10/10/2025. Đồng thời, hai bên đã ký phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ.1168/HĐ-PAP vào ngày 15/10/2025 về việc tiếp tục thực hiện các điều khoản đã ký của hợp đồng và thanh toán chi phí sử dụng vốn cho TIP với lãi suất 12%/năm cho đến ngày hết hạn hợp đồng là ngày 26/04/2026. Toàn bộ số tiền 1.033,2 tỷ đồng PAP đã trả cho TIP đã được Tip gửi tiết kiệm có kỳ hạn cho đến ngày 26/4/2026, và toàn bộ số lãi tiền gửi phát sinh sẽ được bù trừ với chi phí sử dụng vốn (lãi vay) mà PAP phải trả cho TIP tính từ ngày 11/10/2025 đến ngày 26/4/2026.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	-	-	3.084.704.003	1.876.051.352
Công ty Cổ phần Ha Na Ka A.B.M	-	-	2.122.888.695	1.346.402.442
	-	**-**	**5.207.592.698**	**3.222.453.794**

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	397.574.770	-	195.912.722	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	105.754.328.175	-	114.672.108.862	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	128.160.084.763	**-**	**136.876.203.402**	**-**

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước [1]	43.082.803.690	43.082.803.690
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp [2]	2.135.372.976	4.449.759.249
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú [3]	59.213.732.831	59.213.732.831
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất [4]	1.322.418.678	7.925.813.092
	105.754.328.175	**114.672.108.862**

Thông tin chi tiết về dự án:

(1) Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước:

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m^2 gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m^2; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m^2 và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m^2;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2025: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.205,5 m^2 (trong đó: đất ở là 60.844,5 m^2; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361 m^2).
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.202,1 m^2 (bao gồm: đất ở 976,1 m^2; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m^2). Số dư tại ngày 31/12/2025 là các chi phí phân bổ cho phần diện tích đất chưa thực hiện.

(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào Khu công nghiệp Tam Phước), phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m^2. Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m^2 và đất giao thông khu vực là 686,3 m^2.
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2025 là của 07 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617 m^2 từ tháng 04/2023.

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Địa điểm xây dựng: Ấp 4, phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m^2 đất ở, 40.500 m^2 đất tái định cư, 44.100 m^2 đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m^2;
- Tổng mức đầu tư: 500 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2025;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2025: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải toả. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2025 - 2026; Số dư là các chi phí liên quan phân bổ cho diện tích chưa xây dựng của dự án.
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m^2 đất nền và 2.378 m^2 đất thương mại dịch vụ.

(4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- Địa điểm xây dựng: Ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
- Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m^2 đất ở, 5.180 m^2 đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m^2;
- Tổng mức đầu tư: 400 tỷ VND;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m^2 đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m^2 đất thương mại dịch vụ;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2025: Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô cho khách hàng; số dư còn lại là chi phí của một số căn nhà thô đang xây.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Sửa chữa trạm Văn phòng trạm Xử lý nước thải	276.481.481	276.481.481
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	-	575.555.556
- Các công trình khác	448.489.697	448.489.697
	724.971.178	**1.300.526.734**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	52.523.505.561	31.452.499.683	17.102.436.484	5.979.195.272	107.057.637.000
- Mua trong năm	-	67.340.000	739.814.815	285.300.000	1.092.454.815
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(630.852.727)	-	(630.852.727)
Số dư cuối năm	**52.523.505.561**	**31.519.839.683**	**17.211.398.572**	**6.264.495.272**	**107.519.239.088**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	36.121.765.714	31.452.499.683	12.741.769.266	4.531.719.410	84.847.754.073
- Khấu hao trong năm	2.607.464.256	-	1.426.933.452	432.002.746	4.466.400.454
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(630.852.727)	-	(630.852.727)
Số dư cuối năm	**38.729.229.970**	**31.452.499.683**	**13.537.849.991**	**4.963.722.156**	**88.683.301.800**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	16.401.739.847	-	4.360.667.218	1.447.475.862	22.209.882.927
Tại ngày cuối năm	**13.794.275.591**	**67.340.000**	**3.673.548.581**	**1.300.773.116**	**18.835.937.288**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 59.385.189.981 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2025 là 35.000.000 VND; số khấu hao trong năm là 0 VND.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 35.000.000 VND.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	**Cộng**
		VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	119.298.342.098	6.677.126.705	413.176.479	127.979.995.282
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.647.084.608	-	-	2.647.084.608
Số dư cuối năm	**1.591.350.000**	**121.945.426.706**	**6.677.126.705**	**413.176.479**	**130.627.079.890**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	95.855.993.242	5.829.543.707	312.926.340	101.998.463.289
- Khấu hao trong năm	-	1.423.857.930	100.759.801	17.215.692	1.541.833.423
Số dư cuối năm	**-**	**97.279.851.172**	**5.930.303.508**	**330.142.032**	**103.540.296.712**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.591.350.000	23.442.348.856	847.582.998	100.250.139	25.981.531.993
Tại ngày cuối năm	**1.591.350.000**	**24.665.575.534**	**746.823.197**	**83.034.447**	**27.086.783.178**

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 95.939.071.087 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 65.248.848.002 VND (doanh thu năm 2024 là 63.022.185.554 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	150.925.925	150.925.925
	Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	42.999.998
	Chi phí thẩm định Văn phòng thương mại	179.629.629	-
	Chi phí phân bón chăm cây	242.412.698	269.333.342
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	41.909.989	78.779.959
		614.878.241	**542.039.224**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí đền bù khu công nghiệp [(1)]	18.937.056.695	19.615.239.695
	Tiền thuê đất trả một lần tại Khu công nghiệp Tín Nghĩa [(2)]	9.631.661.334	9.985.917.798
	Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	156.732.571	75.927.979
	Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.881.804.753	1.563.285.905
	Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 [(3)]	4.272.441.928	4.405.955.740
	Chi phí trả trước dài hạn khác	38.756.968	116.270.908
		34.918.454.249	**35.762.598.025**

(1) Đây là chi phí đền bù của Khu công nghiệp với số tiền ban đầu là 29.964.378.324 VND. Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4 m^2 tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053 với số tiền là 6.172.515.200 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m^2 tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty đã nộp 1 lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**460.659.224**	**460.659.224**	**456.617.825**	**456.617.825**
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	31.884.690	31.884.690	27.687.450	27.687.450
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600	115.660.960	115.660.960
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	322.534.934	322.534.934	313.269.415	313.269.415
Bên khác	**3.209.573.046**	**3.209.573.046**	**2.947.472.087**	**2.947.472.087**
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.881.323.325	1.881.323.325	1.426.747.245	1.426.747.245
Công ty TNHH Tài Tiến	94.105.800	94.105.800	185.331.780	185.331.780
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	392.552.318	392.552.318
Phải trả các đối tượng khác	1.234.143.921	1.234.143.921	942.840.744	942.840.744
	3.670.232.270	**3.670.232.270**	**3.404.089.912**	**3.404.089.912**

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Home Voyage VN	134.218.422	-
Công ty TNHH Gỗ Leefu	84.186.247	-
Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô	-	7.169.667.345
Các đối tượng khác	490.529.440	56.641.130
	708.934.109	**7.226.308.475**

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	15.239.236	1.702.461.597	9.217.134.969	9.532.060.648	15.239.236	1.387.535.918
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	9.162.248	22.208.570.411	49.582.592.309	45.937.531.847	109.606.637	25.954.075.262
Thuế Thu nhập cá nhân	-	189.349.054	3.257.362.852	3.339.953.592	-	106.758.314
Thuế Tài nguyên	30.643.350	-	-	-	30.643.350	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	810.757.165	890.007.476	79.250.311	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	28.157.976	28.157.976	-	-
Các loại thuế khác	-	-	9.000.000	9.000.000	-	-
	55.044.834	**24.100.381.062**	**62.905.005.271**	**59.736.711.539**	**234.739.534**	**27.448.369.494**

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền điện, nước	533.880.148	364.472.537
Chi phí phải trả khác	17.908.658	-
	551.788.806	**364.472.537**

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	- Tiền cho thuê kho; kios	529.871.799	529.871.800
	- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	5.189.482.102	5.189.482.099
	- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.555.000	-
		5.721.908.901	**5.719.353.899**
b)	**Dài hạn**		
	- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	6.053.589.788	6.855.897.488
	- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	137.757.890.496	142.674.936.704
		143.811.480.284	**149.530.834.192**

c)	**Chi tiết về doanh thu trả trước**	
	Tổng giá trị hợp đồng cho thuê	**243.737.009.362**
	Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2025	31.071.329.621
	Số ghi doanh thu trong năm	63.132.290.556
	Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2025	**149.533.389.185**

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

		31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
a.1)	**Chi tiết theo nội dung**		
	- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.633.496.713	1.419.936.363
	- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	20.016.232.825	84.955.315.715
	- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	972.476.644	972.476.644
	- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
	- Phải trả cho Công ty Cảng Phước An	11.025.517.808	-
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	822.781.726	809.130.976
		37.608.972.832	**91.295.326.814**
a.2)	**Chi tiết theo đối tượng**		
	- Cổ đông của Công ty (cổ tức)	20.016.232.825	84.955.315.715
	- Công ty TNHH JoyFul	500.000.000	500.000.000
	- Multi Sourcing Company	206.300.000	206.300.000
	- Công ty Cảng Phước An	11.025.517.808	-
	- Các đối tượng khác	5.860.922.199	5.633.711.099
		37.608.972.832	**91.295.326.814**

(*) Số phải trả là khoản tiền lãi thu được từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (xem chi tiết tại Thuyết minh số 3).

b)	**Dài hạn**		
	Bên khác		
	- Nhận ký quỹ thuê kho lạnh	-	75.000.000
	Bên liên quan		
	- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
		26.674.087.676	**26.749.087.676**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư tại ngày 01/01/2024	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**38.372.222.872**	**708.650.196**	**374.489.128.515**	**37.754.514.854**	**1.742.841.396.819**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	182.496.632.231	4.058.006.002	186.554.638.233
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023	-	-	-	-	(19.502.357.100)	(2.855.500.000)	(22.357.857.100)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.369.431.777	-	(5.369.431.777)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban Điều hành	-	-	-	-	(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(84.510.214.100)	-	(84.510.214.100)
Số dư tại ngày 31/12/2024	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**43.741.654.649**	**708.650.196**	**437.889.438.628**	**38.424.491.704**	**1.812.281.115.559**
Số dư tại ngày 01/01/2025	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**43.741.654.649**	**708.650.196**	**437.889.438.628**	**38.424.491.704**	**1.812.281.115.559**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	215.967.711.993	2.153.944.517	218.121.656.510
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024 [1]	-	-	-	-	(26.003.142.800)	(2.569.950.000)	(28.573.092.800)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2025 [2]	-	-	-	-	(97.511.785.500)	-	(97.511.785.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển [1]	-	-	5.063.320.469	-	(5.063.320.469)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành [1]	-	-	-	-	(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-		-	(51.075.554)	-	(51.075.554)
Số dư tại ngày 31/12/2025	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**48.804.975.118**	**708.650.196**	**524.267.486.442**	**37.346.826.077**	**1.902.644.818.215**

(1) Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty mẹ và các Công ty con đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại Công ty con			
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát	Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	5.063.320.469	-	-	5.063.320.469	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	172.884.856	119.115.144	292.000.000	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	787.455.000	542.545.000	1.330.000.000	-
Chi trả cổ tức (*)	110.513.356.900	3.730.050.000	2.569.950.000	116.813.356.900	84.510.214.100

Chi tiết các khoản chi trả cổ tức tại Công ty mẹ:

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 19/NQ-HĐQT ngày 04/12/2024, Công ty tạm ứng cổ tức của năm 2024 bằng tiền theo tỷ lệ 13% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.300 VND); ngày chốt quyền là ngày 20/12/2024 và ngày chi trả là ngày 24/01/2025.
Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 24/07/2025, Công ty chi trả cổ tức còn lại của năm 2024 bằng tiền theo tỷ lệ 4% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 400 VND); ngày chốt quyền là ngày 07/08/2025 và ngày chi trả là ngày 15/08/2025.

(2) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 24/07/2025, Công ty tạm ứng cổ tức đợt 1 của năm 2025 bằng tiền theo tỷ lệ 12% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.200 VND); ngày chốt quyền là ngày 07/08/2025 và ngày chi trả là ngày 15/08/2025.
Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 03/12/2025, Công ty tạm ứng cổ tức đợt 2 của năm 2025 bằng tiền theo tỷ lệ 3% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 300 VND); ngày chốt quyền là ngày 22/12/2025 và ngày chi trả là ngày 15/01/2026.

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	(%)	VND	(%)	VND
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
America LLC	15,53	100.927.250.000	15,26	99.188.250.000
Các cổ đông khác	27,73	180.301.320.000	28,00	182.040.320.000
	100	**650.078.570.000**	**100**	**650.078.570.000**

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	84.955.315.715	437.656.845
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	126.084.878.300	106.868.071.200
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*28.573.092.800*	*22.357.857.100*
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	*97.511.785.500*	*84.510.214.100*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*(113.528.408.515)*	*(22.350.412.330)*
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	*(77.495.552.675)*	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	**20.016.232.825**	**84.955.315.715**

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*65.007.857*	*65.007.857*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*65.007.857*	*65.007.857*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu

e) Các quỹ công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	48.804.975.118	43.741.654.649
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	49.513.625.314	**44.450.304.845**

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053.

- Tổng diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m^2.
- Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:

+ Trả tiền hàng năm cho diện tích 1.892.526,5 m^2;

+ Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m^2;

+ Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 844.342,6 m^2 do đây là công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy.

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m^2 đất tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất một lần. Trong đó: 61.820,6 m^2 thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m^2 thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057; 81.329,4 m^2 đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ký hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án khu chợ tại ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích sử dụng đất chợ, thời gian thuê đất đến ngày 08/05/2059.

- Tổng diện tích khu đất thuê là 19.670 m^2.
- Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:

+ Trả tiền thuê đất một lần cho diện tích 5.180 m^2.

+ Trả tiền thuê đất hằng năm cho diện tích 14.490 m^2.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Đồng đô la Mỹ (USD)	-	118,27

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000
	1.711.862.910	**1.711.862.910**

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tín Nghĩa	61.522.853.340	58.779.314.674
Doanh thu cho thuê đất Khu công nghiệp Tín Nghĩa	3.725.994.662	4.242.870.880
Doanh thu của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	375.176.898
Doanh thu xây dựng nhà thô tại chợ Thống Nhất	9.047.186.422	36.402.803.541
Doanh thu cung cấp nước sạch	22.799.631.332	23.282.389.250
Doanh thu về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	27.638.900.281	24.117.862.047
Doanh thu thu gom rác thải	5.007.882.475	4.969.025.355
Doanh thu cung cấp điện	2.937.955.752	2.052.220.062
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	15.529.149.800	13.635.834.379
	148.209.554.064	**167.857.497.086**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**1.367.936.993**	**867.907.764**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tín Nghĩa	6.284.835.655	6.742.684.363
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp Tín Nghĩa	833.967.607	849.344.393
Giá vốn của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	305.182.465
Giá vốn xây dựng nhà thô tại chợ Thống Nhất	6.603.394.414	26.549.772.264
Giá vốn cung cấp nước	22.606.533.425	22.212.158.690
Giá vốn về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	5.671.816.640	4.913.163.723
Giá vốn thu gom rác thải	2.981.033.837	2.877.958.084
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	6.572.316.888	5.685.205.688
	51.553.898.466	**70.135.469.670**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**5.788.678.827**	**6.338.346.715**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	29.516.658.925	25.384.067.700
Lãi chậm thanh toán	57.491.754	82.201.292
Lãi hợp tác (*)	146.063.342.466	123.984.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.260.000.000	10.404.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	151.502
	185.897.493.145	**159.854.420.494**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan	**20.249.591.537**	**31.716.245.299**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

(*) Khoản lãi phát sinh từ hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (xem chi tiết tại thuyết minh số 08).

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	15.649.315	-
Dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư	857.694.920	(10.641.534.324)
Chi phí tài chính khác	30.316.666	-
	903.660.901	**(10.641.534.324)**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	202.195.302	284.998.208
Chi phí nhân công	15.532.231.397	19.152.186.512
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.003.348.454	2.413.652.750
Thuế, phí, lệ phí	479.260.698	838.602.217
Hoàn nhập dự phòng	(1.985.138.904)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.911.915.139	3.388.855.600
Chi phí khác bằng tiền	2.140.621.039	4.636.042.811
	21.284.433.125	**30.714.338.098**

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	165.235.689	624.518.182
Thu nhập từ trả lãi ký quỹ dự án xã Lộ 25	-	258.275.371
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	83.217.409
Thu nhập từ tiền phạt hợp đồng	381.745.000	260.657.592
Thu nhập từ phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	256.730.047	58.000.832
Thu nhập khác	201.509.479	1.008.325.629
	1.005.220.215	**2.292.995.015**

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.148.000.000	1.407.666.668
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	-	190.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	35.000.000	135.300.000
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Chi phí đầu tư Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25 do ngừng dự án	-	11.486.943.421
Thuế VAT bổ sung	-	575.999.586
Chi nộp phạt, chậm nộp	1.293.637	364.095.666
Chi phí khác	333.999.741	330.280.051
	1.618.293.378	**14.590.285.392**

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	48.181.859.543	41.880.092.257
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khải	-	100.444.389
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.400.732.766	2.583.198.320
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**49.582.592.309**	**44.563.734.966**

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(110.487.435)
	-	**(110.487.435)**

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	215.967.711.993	182.496.632.231
Các khoản điều chỉnh	-	(1.622.000.000)
- *Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế*	-	*(1.622.000.000)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	215.967.711.993	180.874.632.231
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.007.857	65.007.857
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**3.322**	**2.782**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.283.346.796	23.550.090.829
Chi phí nhân công	17.328.413.537	19.152.186.512
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.008.233.877	6.356.758.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.467.219.571	45.666.860.900
Chi phí khác bằng tiền	5.708.547.799	6.311.348.957
	66.795.761.580	**101.037.245.405**

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.185.894.266.334	-	-	1.185.894.266.334
Phải thu khách hàng, phải thu khác	111.038.057.150	50.000.000	-	111.088.057.150
Các khoản cho vay	287.045.049.876	-	-	287.045.049.876
	1.583.977.373.360	**50.000.000**	**-**	**1.584.027.373.360**
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.119.421.232	-	-	87.119.421.232
Phải thu khách hàng, phải thu khác	137.293.755.546	1.033.200.000.000	-	1.170.493.755.546
Các khoản cho vay	294.864.149.804	-	-	294.864.149.804
	519.277.326.582	**1.033.200.000.000**	**-**	**1.552.477.326.582**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	41.279.205.102	26.674.087.676	-	67.953.292.778
Chi phí phải trả	551.788.806	-	-	551.788.806
	41.830.993.908	**26.674.087.676**	**-**	**68.505.081.584**
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	94.699.416.726	26.749.087.676	-	121.448.504.402
Chi phí phải trả	364.472.537	-	-	364.472.537
	95.063.889.263	**26.749.087.676**	**-**	**121.812.976.939**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

36 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	6.000.000.000	-

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	6.000.000.000	-

37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

38 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khải	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logictics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Lào	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cùng Công ty mẹ (không còn là bên liên quan từ 28/02/2025)
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	**1.367.936.993**	**867.907.764**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	11.073.200	10.672.923
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	765.165.868	440.735.408
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	72.364.593	324.221.655
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	6.000.000	12.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	333.333.332	27.777.778
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	180.000.000	52.500.000
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ	**5.788.678.827**	**6.338.346.715**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	42.710.544	28.771.200
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	519.227.336	517.745.626
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	-	375.000.001
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	3.451.949.540	3.533.242.554
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	1.407.407	3.373.334
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.773.384.000	1.880.214.000
Doanh thu hoạt động tài chính	**20.249.591.537**	**31.716.245.299**
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	4.137.983.673	3.481.142.350
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	473.794.521	667.339.726
Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	1.361.589.041	396.986.301
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	2.923.073.617	13.916.667.332
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	1.093.150.685	2.994.109.590
Thu nhập khác	-	**737.071.233**
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	737.071.233
Trả cổ tức	**70.446.450.000**	**59.421.500.000**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	70.081.500.000	59.016.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	364.950.000	405.500.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc /TV HĐQT	1.491.666.666	2.172.458.332
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	812.000.000	1.192.881.668
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	861.686.778
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	-	1.840.915.483
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	120.000.000	733.172.000
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch HĐQT (1)	-	557.415.999
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Chủ tịch HĐQT (2)	79.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT (2)	180.000.000	-
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT (1)	-	442.569.666
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	96.000.000	442.569.666
Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng Ban Kiểm soát (2)	54.000.000	-
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng Ban Kiểm soát (1)	18.000.000	71.111.112
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Ban Kiểm soát (1)	-	273.935.667
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên Ban Kiểm soát (2)	36.000.000	-
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	165.300.668
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban Kiểm soát (3)	-	124.189.556
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	653.666.666	1.081.671.666

(1) Miễn nhiệm ngày 25/04/2025; (2) Bổ nhiệm ngày 25/04/2025 và (3) Miễn nhiệm ngày 22/03/2024

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Kim Ngân	**Nguyễn Thị Ly**	**Phan Anh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
		Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026