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: 108./CV.CT	*Biên Hòa, ngày 22 tháng 01 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, 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/*Deputy Director*
- 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 quý 4 năm 2025/ *Separate Financial Statement Q4.2025;*

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2025/ *Consolidated Financial Statements Q4.2025;*

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 4 năm 2025 so với quý 4 năm 2024/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q4.2025 compared to Q4.2024.*

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 22/01/2026 tại đường dẫn *www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.*

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 22/01/2026 available at **www.tinnghiaip.com.vn – Shareholders.***

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.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any mispresentation.

Tài liệu đính kèm/Attachment:
- *Báo cáo tài chính Riêng quý 4 năm 2025;*
- *Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2025;*
- *Công văn giải trình số: 07/CV.CT ngày 22./01/2026.*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/Party authorized to disclose information

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
2026.01.22 15:34:28+07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA
Đường 6 – KCN Tam Phước – BH - ĐN
Mã Số Thuế: 3600964611

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 04/2025

Tháng 01/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Quý 4/2025
******

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.716.057.755.269**	**659.735.035.671**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	*V.1*	***1.185.897.343.907***	***87.130.709.626***
1. Tiền	111		3.897.343.907	13.930.709.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.182.000.000.000	73.200.000.000
II. Đầu tư tài chính	***120***	V.2	***9.700.000.000***	***9.300.000.000***
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		9.700.000.000	9.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***389.405.868.801***	***423.841.851.411***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.099.730.534	83.288.779.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.022.355.225	983.946.061
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	277.345.049.876	285.564.149.804
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	102.938.733.166	55.990.114.661
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(1.985.138.904)
IV. Hàng tồn kho	***140***		***128.160.084.763***	***136.876.203.402***
1. Hàng tồn kho	141	V.7	128.160.084.763	136.876.203.402
V. Tài sản ngắn hạn khác	***150***		***2.894.457.798***	***2.586.271.232***
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	614.878.241	542.039.224
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.044.840.023	1.989.187.174
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	234.739.534	55.044.834
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**439.602.441.801**	**1.469.392.401.949**
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	***210***		***50.000.000***	***1.033.200.000.000***
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	50.000.000	1.033.200.000.000
II. Tài sản cố định	**220**		**18.835.937.288**	**22.209.882.927**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	18.835.937.288	22.209.882.927
- Nguyên giá	222		107.519.239.088	107.057.637.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(88.683.301.800)	(84.847.754.073)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(35.000.000)	(35.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	***230***	V.11	**27.086.783.178**	**25.981.531.993**
- Nguyên giá	231		130.627.079.890	127.979.995.282
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(103.540.296.712)	(101.998.463.289)
IV. Tài sản sở dang dài hạn	***240***	V.8	**724.971.178**	**1.300.526.734**
2. Chi phí XDCB dở dang	242		724.971.178	1.300.526.734
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***250***	*V.2*	**357.986.295.908**	***350.937.862.270***
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		324.969.364.696	317.063.527.946
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.527.664.118)	(2.670.261.006)
VI. Tài sản dài hạn khác	***260***		**34.918.454.249**	**35.762.598.025**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	34.918.454.249	35.762.598.025
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**2.155.660.197.070**	**2.129.127.437.620**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**253.010.706.940**	**316.846.322.061**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***82.525.138.980***	***140.566.400.193***
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.670.625.511	3.404.089.912
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	709.287.109	7.226.308.475
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	27.448.292.185	24.100.381.062
4. Phải trả người lao động	315		909.880.135	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	551.788.806	364.472.537
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	5.721.908.901	5.719.353.899
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	37.608.972.832	91.295.326.814
12. Qũy khen thưởng, phúc lợi	322		5.904.383.501	8.456.467.494
II. Nợ dài hạn	***330***		***170.485.567.960***	***176.279.921.868***
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	143.811.480.284	149.530.834.192
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.674.087.676	26.749.087.676
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.19	**1.902.649.490.130**	**1.812.281.115.559**
I. Vốn chủ sở hữu	***410***		**1.902.649.490.130**	**1.812.281.115.559**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Qũy đầu tư phát triển	418		48.804.975.118	43.741.654.649
9. Qũy hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		**524.272.161.405**	**437.889.438.628**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421A*		405.811.559.949	*339.903.020.497*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421B*		118.460.601.456	*97.986.418.131*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	***430***		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		37.346.823.029	38.424.491.704
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	**440**		**2.155.660.197.070**	**2.129.127.437.620**

Ngày 22 tháng 01 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Qúy 04/2025

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**40.143.285.318**	**148.209.605.064**	**48.266.527.868**	**167.857.497.086**
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**40.143.285.318**	**148.209.605.064**	**48.266.527.868**	**167.857.497.086**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.2**	**12.863.176.622**	**51.553.898.466**	**19.071.474.112**	**70.135.469.670**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	**20**		**27.280.108.696**	**96.655.706.598**	**29.195.053.756**	**97.722.027.416**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	100.078.543.450	185.897.493.145	80.436.287.407	159.854.420.494
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.801.397.537	903.369.093	2.670.261.006	(10.641.534.324)
Trong đó lãi vay phải trả	*23*		-	15.649.315	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		1.151.984.418	7.956.912.304	1.518.696.348	5.801.532.005
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.530.584.000	21.284.797.238	8.748.942.691	30.714.338.098
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**120.178.655.027**	**268.321.945.716**	**99.730.833.814**	**243.305.176.141**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	411.167.566	1.017.257.253	780.695.375	2.292.995.015
13. Chi phí khác	32	VI.7	520.032.519	1.630.330.416	12.100.948.344	14.590.285.392
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(108.864.953)**	**(613.073.163)**	**(11.320.252.969)**	**(12.297.290.377)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**120.069.790.074**	**267.708.872.553**	**88.410.580.845**	**231.007.885.764**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	22.028.557.570	49.582.544.128	18.253.242.122	44.563.734.966
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	(110.487.435)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**98.041.232.504**	**218.126.328.425**	**70.157.338.723**	**186.554.638.233**
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		97.608.446.661	215.972.386.956	68.547.810.014	182.496.632.231
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		432.785.843	2.153.941.469	1.609.528.709	4.058.006.002
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**70**		**1.501**	**3.322**	**1.054**	**2.807**

Tam Phước, ngày 22 tháng 01 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Qúy 04/2025

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**267.708.872.553**	**231.007.885.764**
2. Điều chỉnh cho các khoản			**(182.006.190.429)**	**(159.026.358.643)**
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.377.381.150	6.356.758.207
2 - Các khoản dự phòng	03		(1.127.735.792)	(9.471.790.882)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		-	(151.502)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(189.734.710.589)	(166.198.117.887)
5 - Chi phí lãi vay	06		15.649.315	-
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		3.463.225.487	**10.286.943.421**
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	**08**		**85.702.682.124**	**71.981.527.121**
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		1.021.508.286.623	23.350.767.453
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		6.401.732.366	11.635.820.053
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		(3.553.130.395)	(14.463.852.173)
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12		771.304.759	1.772.575.205
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		(15.649.315)	-
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(45.937.531.847)	(36.887.480.133)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.174.083.993)	(7.769.283.248)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**1.060.703.610.322**	**49.620.074.278**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			-	-
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(1.415.754.815)	(1.812.290.166)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		177.272.727	624.518.182
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(273.957.674.585)	(223.740.201.669)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		290.190.000.000	131.900.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		214.093.141.822	94.481.228.730
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**229.086.985.149**	**1.453.255.077**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			-	-
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2 Tiền thu từ đi vay	33		6.000.000.000	-
3 Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.000.000.000)	-
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(191.023.961.190)**	**(22.350.412.330)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**1.098.766.634.281**	**28.722.917.025**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**87.130.709.626**	**58.407.641.099**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	**151.502**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		**1.185.897.343.907**	**87.130.709.626**

Tam Phước, ngày 12 tháng 01 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/12/2025 là Công ty Cổ phần Tín Khải và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khải	Tân Triều, Đồng Nai	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Dầu Giây, Đồng Nai	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	Phước Tân, Đồng Nai	40%	40%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tam Phước, Đồng Nai	24%	24%	Dịch vụ bảo vệ

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.

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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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 Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/12/2025. 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 lập cho cùng năm kế toán với báo cáo tài chính của công ty, 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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 cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

6. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	10–50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03–08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số V.10

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát được xác định theo giá gốc.

10. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QÚY 04/2025

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	3.077.573	11.288.394
Tiền gửi ngân hàng VND	3.894.266.334	13.916.430.065
Tiền gửi ngân hàng USD	-	2.991.167
Các khoản tương đương tiền (*)	1.182.000.000.000	73.200.000.000
Cộng	**1.185.897.343.907**	**87.130.709.626**

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 1.182.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,8%/năm – 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	4.700.000.000	9.300.000.000
- Tiền gửi CKH NH BIDV	5.000.000.000	
Tổng	**9.700.000.000**	**9.300.000.000**

Tại ngày 31/12/2025 khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng có giá trị 9.700.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,4%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	**282.087.727.273**	**282.087.727.273**
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Phước Tân (*)	280.887.727.273	280.887.727.273
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	**137.432.800.000**	**137.432.800.000**
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
Cộng	**419.520.527.273**	**419.520.527.273**

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

	31/12/2025 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	01/01/2025 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.388.617.662	2.297.208.669
- CTCP XD & TM Phước Tân	322.580.747.034	314.766.319.277
Cộng	**324.969.364.696**	**317.063.527.946**

(2). Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	19	23.232.800.000		23.232.800.000	
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	12,07	13.311.795.330	(3.527.664.118)	13.311.795.330	(2.670.261.006)
Cộng		**36.544.595.330**	**(3.527.664.118)**	**36.544.595.330**	**(2.670.261.006)**

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	411.245.000	430.936.000
- Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	-	3.084.704.003
- Công ty CP Hanaka ABM	-	2.122.888.695
- Công ty CP Mặt dựng CAG	2.251.495.810	2.156.033.880
- Công ty Tín Nghĩa Á Châu	-	6.737.882.548
- Công ty Toàn Lộc	1.978.785.447	1.251.686.326
- Công ty TM&XD Phước Tân	-	1.577.824.180
- Công ty CP Dầu khí đầu tư XD 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 - Kios	-	686.286.054
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.301.784.712	1.934.534.257
Cộng	**8.099.730.534**	**83.288.779.789**

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
- Công ty TNHH Luật Việt Global	160.000.000	160.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	144.288.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	588.182.225	588.182.225
- Các đối tượng khác	129.885.000	91.475.836
Cộng	**1.022.355.225**	**983.946.061**

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	4.620.000.000	6.510.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	154.599.937.235	133.425.899.677
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	75.000.000.000	
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (4)	43.125.112.641	39.128.250.127
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	-	74.500.000.000
- Công ty CP Hàng hóa Kỳ Lân (5)	-	32.000.000.000
Cộng	**277.345.049.876**	**285.564.149.804**

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 12/8/2022, phụ lục hợp đồng số 04/PL-HĐVV ngày 26/12/2024 và phụ lục số 05/PL-HĐVV ngày 05/03/2025, thời hạn vay đến 31/12/2025. Hình thức cho vay: thế chấp bằng tài sản đảm bảo, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Đến 30/09/2025 sau khi cấn trừ cổ tức năm 2024 nợ gốc vay còn 4.620.000.000 đồng, với lãi suất 9%/năm.

(2) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo:

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 09/PLHĐVV ngày 24/7/2025 thời hạn vay đến 31/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền: 23.966.990.754 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023, PL số 03/PLHĐVV ngày 24/7/2025 thời hạn vay đến 31/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 66.662.652.501 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và PL số 03/92/2024/HĐVV ngày 02/05/2025, thời hạn vay đến 02/08/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 33.300.493.150 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp, mục đích vay là xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, PL 02, ngày 05/4/2025, thời hạn vay đến 04/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 25.969.800.830 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu đã trả cho Công ty Tín Khải số tiền gốc vay là 5.000.000.000 trong Q4/2025.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 02/01/2025, thời hạn vay đến 02/01/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 9.700.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

Các HĐ được cho vay với lãi suất 12%/năm. Các hợp đồng nêu trên đã hết thời hạn hợp đồng, Công ty đang thực hiện các thủ tục khởi kiện để thu hồi nợ vay.

(3) CTCP BĐS Thống Nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/09/2025, số tiền 75.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến 29/03/2026. Hình thức cho vay: tín chấp, mục đích vay bổ sung vốn lưu động với lãi suất 7%/năm.

(4) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP TM&XD Phước Tân vay vốn theo hợp đồng:

- HĐ số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục số 06/100/PL-HĐVV ngày 20/12/2025 thời hạn vay đến 20/03/2026, lãi suất 10%/năm, số tiền: 25.496.619.490 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 06/HĐVV ngày 25/01/2024 và PL số 01/06/PL-HĐVV ngày 25/01/2025, thời hạn vay đến 25/01/2026, lãi suất 10%/năm, số tiền: 17.628.493.151 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(5) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân vay vốn theo hợp đồng: 138/HĐVV ngày 06/11/2024 và PL 01-138/2024/PLHDVV ngày 06/5/2025, thời hạn vay đến 06/5/2026, lãi suất 10%/năm, hình thức vay: Thế chấp bằng tài sản đảm bảo. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi vay đến ngày 31/12/2025.

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.099.426.609	20.141.215.227
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	-	
- Lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	6.459.331.238	2.005.243.371
- Lãi vay Đầu Tư Nhơn Trạch	1.337.671.233	
- Ký cược, ký quỹ	-	2.250.000
- Phải thu chi phí sử dụng vốn (lãi vay) Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	27.853.939.726	
- Cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Lãi vay Công ty CP TM&XD Phước Tân	1.718.945.339	
- Phải thu lãi tiền gửi các Ngân hàng	12.032.293.151	
- Các khoản phải thu khác	777.125.870	1.181.406.063
Cộng ngắn hạn	**102.938.733.166**	**55.990.114.661**
b. Dài hạn		
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)		1.033.200.000.000
- Phải thu dài hạn khác	50.000.000	
Cộng dài hạn	**50.000.000**	**1.033.200.000.000**

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với CTCP Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022; phụ lục số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024.

- 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 m2 tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m2; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt, đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m2 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 sau khi dự án KCN Phước An được nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m2 dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung sau.

- 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.

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản doanh thu tài chính với số tiền là 208.225.183.562 đồng, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% từ ngày 27/04/2024 đến 31/12/2025 theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024, thời gian gia hạn 24 tháng từ ngày 27/04/2024 đến ngày 26/04/2026,. Phước An đã thanh toán số tiền là 180.371.243.836 đồng, số còn lại là 27.853.939.726 đồng Phước An sẽ thanh toán khi đến hạn hợp đồng.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2025: 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 sẽ được 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 10/10/2025 đến ngày 26/4/2026.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	397.574.770	195.912.722
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	**105.754.328.175**	**114.672.108.862**
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	*43.082.803.690*
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	2.135.372.976	4.449.759.249
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	59.213.732.831	*59.213.732.831*
+ DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	1.322.418.678	7.925.813.092
Cộng	**128.160.084.763**	**136.876.203.402**

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 m2 (trong đó đất ở là: 61.820,6m^2; đất TMDV và giáo dục là 21.587 m^2; đất TĐC là 16.169m^2; đất giao thông, công viên cây xanh la 69.160,4m^2). Dự án đã

hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu với diện tích tổng điện tích 69.205,5m^2 (trong đó đất ở là 60.844,5m^2; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m^2). Diện tích còn lại 14.202,1m^2 (trong đó đất ở là 976,1m^2; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m^2).

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, Tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. 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 617m2 từ tháng 04/2023.

(3) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khải làm chủ đầu tư.

(4) DA BĐS "khu chợ và phố chợ" do CTCP BĐS Thống Nhất làm chủ đầu tư. CTCP BĐS Thống nhất hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ...

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Chi phí cải tạo gđ 1,2,3 và nâng công suất trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Công trình khác	355.520.000	355.520.000
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
- Chi phí lập báo cáo cấp giấy phép MT	-	575.555.556
Cộng	**724.971.178**	**1.300.526.734**

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
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
Tăng trong kỳ	-	67.340.000	739.814.815	285.300.000	1.092.454.815
- Mua trong kỳ		67.340.000	739.814.815	285.300.000	1.092.454.815
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
Thanh lý, nhượng bán			630.852.727		630.852.727
Số dư cuối kỳ	**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 kỳ	2.607.464.256	8.508.008	1.426.933.452	423.494.738	4.466.400.454
Giảm do thanh lý			630.852.727		630.852.727
Số dư cuối kỳ	**38.729.229.970**	**31.461.007.691**	**13.537.849.991**	**4.955.214.148**	**88.683.301.800**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	16.401.739.847	-	4.360.667.218	1.447.475.862	22.209.882.927
Số dư cuối kỳ	**13.794.275.591**	**58.831.992**	**3.673.548.581**	**1.309.281.124**	**18.835.937.288**

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.631.324.980 VND.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm				**35.000.000**	**35.000.000**
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				**35.000.000**	**35.000.000**
Khấu hao trong kỳ					
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm				-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
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
Tăng trong kỳ	-	2.647.084.608	-	-	2.647.084.608
- Đầu tư XDCB hoàn thành		2.647.084.608			2.647.084.608
- Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	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 kỳ		1.423.857.930	100.759.801	17.215.692	1.541.833.423
- Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	-	97.279.851.172	5.930.303.508	330.142.032	103.540.296.712
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	23.442.348.856	847.582.998	100.250.139	25.981.531.993
Số dư cuối kỳ	**1.591.350.000**	**24.665.575.534**	**746.823.197**	**83.034.447**	**27.086.783.178**

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.892.336.087 VND.

12. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**614.878.241**	**542.039.224**
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất	-	
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	42.999.998
- Chi phí phân bón chăm cây	242.412.698	269.333.342
- Chi phí thẩm khu VPTM đường 3	179.629.629	
- Các khoản chi phí khác	41.909.989	78.779.959
b. Dài hạn	**34.918.454.249**	**35.762.598.025**
- Chi phí đền bù KCN	18.937.056.695	19.615.239.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	15.333.328	75.927.979
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.631.661.334	9.985.917.798
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.792.735.546	1.563.285.905
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.272.441.928	4.405.955.740
- Các khoản khác	269.225.418	116.270.908
Cộng	**35.533.332.490**	**36.304.637.249**

13. Phải trả người bán

	31/12/2025	01/01/2025
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.881.323.325	1.426.747.245
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	392.552.318
- Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	322.534.934	
- Phải trả các đối tượng khác	1.466.767.252	1.584.790.349
Cộng	**3.670.625.511**	**3.404.089.912**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ - BĐS Thống Nhất	-	7.169.667.345
- Công ty TNHH Gỗ Leefu VN	84.186.247	
- Công ty TNHH Poh Huat VN	75.079.764	
- Công ty TNHH Home Voyage VN	134.218.422	
- Công ty CP Khải Toàn	60.085.235	
- Khách hàng trả trước khác	355.717.441	56.641.130
Cộng	**709.287.109**	**7.226.308.475**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT	15.239.236	1.702.461.597	1.191.845.939	2.441.208.997	9.217.105.841	9.532.060.648	15.239.236	1.387.506.790
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.162.248	22.208.570.411	22.028.557.570	19.110.056.662	49.582.544.128	45.937.531.847	109.606.637	25.954.027.081
- Thuế thu nhập cá nhân		189.349.054	190.374.559	143.280.783	3.257.362.852	3.339.953.592		106.758.314
- Thuế tài nguyên	30.643.350		-	-	-	-	30.643.350	
- Thuế môn bài		-	-	-	9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(590.529.334)	656.160.446	810.757.165	890.007.476	79.250.311	-
- Thuế đất Phi nông nghiệp			-	-	28.157.976	28.157.976		-
- Các khoản phải nộp khác		-	-	-	-	-		-
Cộng	**55.044.834**	**24.100.381.062**	**22.820.248.734**	**22.350.706.888**	**62.904.927.962**	**59.736.711.539**	**234.739.534**	**27.448.292.185**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Trích trước CP điện T12/2025	533.880.148	325.757.384
- Phí bảo vệ môi trường Q4/2025	17.908.658	
- CP xử lý bùn thải	-	
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	-	38.715.153
Cộng	**551.788.806**	**364.472.537**

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	**37.608.972.832**	**91.295.326.814**
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	-	
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	969.668.720	1.419.936.363
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	-	
- Cổ tức phải trả	19.998.249.445	84.955.315.715
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Phải trả Phước An	11.025.517.808	
- Các khoản phải trả khác	1.504.593.099	809.130.976
b. Dài hạn	**26.674.087.676**	**26.749.087.676**
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả đặt cọc thuê kho lạnh	-	75.000.000
Cộng (a+b)	**64.283.060.508**	**118.044.414.490**

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	5.189.482.102	5.189.482.100
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	2.555.000	15.000.000
- Phí lắp đặt đồng hồ nước	15.000.000	
Cộng	**5.721.908.901**	**5.719.353.899**
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	390.000.000	405.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.663.589.788	6.178.461.588
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	137.757.890.496	142.947.372.604
Cộng	**143.811.480.284**	**149.530.834.192**

19. Vốn chủ sở hữu:

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư 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 kỳ trước					182.496.632.231	4.058.006.002	186.554.638.233
- Trích lập các quỹ (1)			5.369.431.777		(5.369.431.777)		-
- Trích qũy khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
- Chia cổ tức					(104.012.571.200)	(2.855.500.000)	(106.868.071.200)
Số dư 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**
- Lãi trong năm nay					215.972.386.956	2.153.941.469	218.126.328.425
- Trích lập các quỹ (1)			5.063.320.469		(5.063.320.469)		-
- Trích qũy khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
- Chia cổ tức					(123.514.928.300)	(2.569.950.000)	(126.084.878.300)
- Giảm khác					(51.075.554)		
Số dư ngày 31/12/2025	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**48.804.975.118**	**708.650.196**	**524.272.161.405**	**37.346.823.029**	**1.902.649.490.130**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 04 tháng 01 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 650.078.570.000 VND được chia thành 65.007.857 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	31/12/2025	Tỷ lệ (%)	01/01/2025
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
Cộng	**100,00**	**650.078.570.000**	**100,00**	**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
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- 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	104.012.571.200
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	28.573.092.800	19.502.357.100
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay	97.511.785.500	84.510.214.100
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(191.023.961.190)	(19.494.912.330)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(191.023.961.190)	(19.494.912.330)
- 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	65.007.857	65.007.857
- *Cổ phiếu phổ thông*	65.007.857	65.007.857
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- *Cổ phiếu phổ thông*	65.007.857	65.007.857
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	31/12/2025	01/01/2025
- 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
Cộng	**49.513.625.314**	**44.450.304.845**

20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)		118,27
Cộng		**118,27**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q4/2025

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	17.956.226.925	61.522.853.340	18.496.523.225	58.779.314.674
- DT cho thuê đất	(51.763.461)	3.725.994.662	1.216.199.378	4.242.870.880
- DT KDC 18ha	-	-	-	375.176.898
- DT cung cấp nước	6.229.952.332	22.799.682.332	5.752.576.750	23.282.389.250
- DT phí nước thải	8.404.741.634	27.638.900.281	5.607.758.747	24.117.862.047
- DT thu gom rác thải	1.351.758.424	5.007.882.475	1.251.051.316	4.969.025.355
- DT cung cấp điện	941.884.371	2.937.955.752	540.608.357	2.052.220.062
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	1.182.554.545	9.047.186.422	11.835.598.183	36.402.803.541
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	4.127.930.548	15.529.149.800	3.566.211.912	13.635.834.379
Cộng	**40.143.285.318**	**148.209.605.064**	**48.266.527.868**	**167.857.497.086**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.724.866.328	6.284.835.655	1.757.847.615	6.742.684.363
- Giá vốn cho thuê đất	(61.345.616)	833.967.607	212.336.102	849.344.393
- Giá vốn cung cấp nước	6.135.455.819	22.606.533.425	5.357.826.649	22.212.158.690
- Giá vốn phí nước thải	1.632.265.860	5.671.816.640	1.507.942.886	4.913.163.723
- Giá vốn thu gom rác thải	782.261.553	2.981.033.837	793.622.638	2.877.958.084
- Giá vốn KDC 18ha	-	-	-	305.182.465
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	903.570.535	6.603.394.414	7.975.361.079	26.549.772.264
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.746.102.143	6.572.316.888	1.466.537.143	5.685.205.688
Cộng	**12.863.176.622**	**51.553.898.466**	**19.071.474.112**	**70.135.469.670**

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.552.107.548	29.176.925.823	8.014.446.169	25.384.067.700
- Lãi chậm trả	25.202.340	57.491.754	-	82.201.292
- Lãi góp vốn	10.260.000.000	10.260.000.000	10.260.000.000	10.404.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	910	142	151.502
- Lãi hợp tác	84.241.233.562	146.403.074.658	62.161.841.096	123.984.000.000
Cộng	**100.078.543.450**	**185.897.493.145**	**80.436.287.407**	**159.854.420.494**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Luỹ kế	Quý 4	Luỹ kế
- Chi phí lãi vay	-	15.649.315	-	-
- Chi phí tài chính	-	30.316.666	-	-
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	1.801.397.537	857.403.112	2.670.261.006	(10.641.534.324)
Cộng	**1.801.397.537**	**903.369.093**	**2.670.261.006**	**(10.641.534.324)**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4.644.068.146	15.532.231.397	5.268.766.690	19.152.186.512
- Chi phí nguyên vật liệu QL	64.380.627	202.195.302	44.585.310	284.998.208
- Chi phí khấu hao TSCĐ	517.131.591	2.003.348.454	562.866.753	2.413.652.750
- Thuế, phí và lệ phí	178.828.010	479.624.811	210.331.740	838.602.217
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	651.759.332	2.911.915.139	791.352.910	3.388.855.600
- Chi phí khác	474.416.294	2.140.621.039	701.295.846	3.466.299.369
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.985.138.904)	1.169.743.442	1.169.743.442
Cộng	**6.530.584.000**	**21.284.797.238**	**8.748.942.691**	**30.714.338.098**

6. Thu nhập khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	-	381.745.000	78.861.635	260.657.592
- Thu phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	39.163.710	229.784.545	10.909.104	58.000.832
- Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	-	638.409.091	684.909.091
- Thu nhập khác	372.003.856	405.727.708	52.515.545	1.289.427.500
Cộng	**411.167.566**	**1.017.257.253**	**780.695.375**	**2.292.995.015**

7. Chi phí khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	335.000.000	1.148.000.000	354.666.669	1.407.666.668
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	-	-	40.000.000	190.000.000
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	100.000.000	135.000.000	210.300.000	235.300.000
- Chi phí quà tặng khách hàng	-	-	-	71.408.334
- Chi phí đầu tư khu DVTM Thống Nhất	-	-	11.486.943.421	11.486.943.421
- Chi phí khác	85.032.519	347.330.416	9.038.254	1.198.966.969
Cộng	**520.032.519**	**1.630.330.416**	**12.100.948.344**	**14.590.285.392**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.076.511.306	24.824.183.046	5.238.188.518	23.550.090.829
- Chi phí nhân công	4.644.068.146	15.532.231.397	5.268.766.690	19.152.186.512
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.480.831.566	5.936.825.543	1.595.165.483	6.356.758.207
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.141.911.704	15.984.079.885	17.219.871.320	45.666.860.900
- Chi phí khác bằng tiền	1.341.657.200	2.391.110.326	1.910.978.448	6.311.348.957
Cộng	**17.684.979.922**	**64.668.430.197**	**31.232.970.459**	**101.037.245.405**

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	21.680.362.331	48.181.811.362	17.078.361.992	41.880.092.257
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khải	-	-	100.444.389	100.444.389
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	348.195.239	1.400.732.766	1.074.435.741	2.583.198.320
- Tổng	**22.028.557.570**	**49.582.544.128**	**18.253.242.122**	**44.563.734.966**

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		6.737.882.548
Tổng công ty Tín Nghĩa	2.314.656	1.350.216
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		1.577.824.180
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		133.425.899.677
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	43.125.112.641	39.128.250.127
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	75.000.000.000	
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông		74.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	24.118.945.339	22.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		2.005.243.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	1.337.671.233	
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	30.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	115.660.960
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	31.884.690	27.687.450
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	322.534.934	313.269.415
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Tam Phước, ngày 22 tháng 01 năm 2026

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