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: 190/CV.CT	*Tam Phước, ngày 22 tháng 4 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 1 năm 2026/ *Separate Financial Statement Q1.2026;*

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 1 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements Q1.2026;*

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 1 năm 2026 so với quý 1 năm 2025/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q1.2026 compared to Q1.2025.*

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 22/4/2026 tại đường dẫn *www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.*

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 22/4/2026 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 1 năm 2026;*
- *Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2026;*
- *Công văn giải trình số: 189/CV.CT ngày 22/4/2026.*

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
2026.04.22 09:59:39+07'00'

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01/2026

Tháng 04/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Mẫu số B 01-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.544.012.259.306**	**1.502.842.417.742**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	*V.1*	**152.606.890.560**	**1.178.620.073.018**
1. Tiền	111		36.182.085.750	2.820.073.018
2. Các khoản tương đương tiền	112		116.424.804.810	1.175.800.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	V.2	**1.212.756.112.058**	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.212.756.112.058	167.055.249.046
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		**109.457.434.241**	**255.992.443.218**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.962.565.041	5.965.495.264
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	265.590.600	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	102.229.278.600	82.971.698.908
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	***140***	V.6	**67.651.110.928**	**67.623.933.254**
1. Hàng tồn kho	141		67.651.110.928	67.623.933.254
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		**1.540.711.519**	**605.968.252**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.10	1.540.711.519	605.968.252
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.14		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**526.385.188.771**	**528.638.004.655**
II. Tài sản cố định	**220**	V.8	**15.130.146.143**	**16.087.949.798**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		15.130.146.143	16.087.949.798
- Nguyên giá	222		101.042.349.393	101.042.349.393
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(85.912.203.250)	(84.954.399.595)
IV. Bất động sản đầu tư	***240***	V.9	**25.110.807.876**	**25.495.433.178**
- Nguyên giá	241		129.035.729.890	129.035.729.890
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(103.924.922.014)	(103.540.296.712)
V. Tài sản sở dang dài hạn	***250***	*V.7*	**724.971.178**	**724.971.178**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí XDCB dở dang	252		724.971.178	724.971.178
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	*V.2*	**451.288.891.877**	**451.680.421.670**
1. Đầu tư vào công ty con	261		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		282.087.727.273	282.087.727.273
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	264		(34.256.635.396)	(33.865.105.603)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
VII. Tài sản dài hạn khác	***270***		**34.130.371.697**	**34.649.228.831**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.10	34.130.371.697	34.649.228.831
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.070.397.448.077**	**2.031.480.422.397**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**253.712.172.979**	**246.123.610.200**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		**84.652.693.496**	**75.638.042.240**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	2.723.022.159	3.264.984.245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	15.925.172	545.010.127
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.12	521.149.495	20.016.232.825
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	11.516.100.826	26.151.539.700
5. Phải trả người lao động	315			614.235.135
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	1.178.876.919	551.788.806
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	42.908.715.762	5.721.908.901
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	14.709.415.308	13.124.209.511
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Qũy khen thưởng, phúc lợi	323		11.079.487.855	5.648.132.990
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	***330***		**169.059.479.483**	**170.485.567.960**
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17	142.385.391.807	143.811.480.284
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.16	26.674.087.676	26.674.087.676
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.18	**1.816.685.275.098**	**1.785.356.812.197**
I. Vốn chủ sở hữu	***410***		**1.816.685.275.098**	**1.785.356.812.197**
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn	412		641.438.310.382	641.438.310.382
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		54.125.112.106	47.942.522.106
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		708.650.196	708.650.196
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		**470.334.632.414**	**445.188.759.513**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		431.088.794.513	336.614.202.148
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		39.245.837.901	108.574.557.365
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	**440**		**2.070.397.448.077**	**2.031.480.422.397**

Ngày 22 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA – TỈNH ĐỒNG NAI

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Mẫu số B 02 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**29.863.187.333**	**29.863.187.333**	**27.555.842.759**	**27.555.842.759**
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**29.863.187.333**	**29.863.187.333**	**27.555.842.759**	**27.555.842.759**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.2	**9.500.592.544**	**9.500.592.544**	**7.909.492.248**	**7.909.492.248**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**20.362.594.789**	**20.362.594.789**	**19.646.350.511**	**19.646.350.511**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	33.751.893.621	33.751.893.621	8.965.337.653	8.965.337.653
8. Chi phí tài chính	*23*	VI.4	391.529.793	391.529.793	897.189.650	897.189.650
Trong đó chi phí lãi vay	*24*			-	*15.649.315*	15.649.315
9. Chi phí bán hàng	25			-		-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.555.229.775	4.555.229.775	3.818.374.533	3.818.374.533
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**49.167.728.842**	**49.167.728.842**	**23.896.123.981**	**23.896.123.981**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	16.561	16.561	5.395.327	5.395.327
13. Chi phí khác	32	VI.7	628.510.527	628.510.527	95.664.167	95.664.167
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(628.493.966)**	**(628.493.966)**	**(90.268.840)**	**(90.268.840)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**48.539.234.876**	**48.539.234.876**	**23.805.855.141**	**23.805.855.141**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	9.293.396.975	9.293.396.975	4.015.161.028	4.015.161.028
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**39.245.837.901**	**39.245.837.901**	**19.790.694.113**	**19.790.694.113**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**70**		**604**	**604**	**304**	**304**

Tam Phước, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**48.539.234.876**	**23.805.855.141**
2. Điều chỉnh cho các khoản		**(32.017.934.871)**	**(6.791.983.182)**
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.342.428.957	1.306.482.397
2 - Các khoản dự phòng	03	391.529.793	851.223.669
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		(910)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(33.751.893.621)	(8.965.337.653)
5 - Chi phí lãi vay	06	-	15.649.315
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	**08**	**16.521.300.005**	**17.013.871.959**
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	36.474.516.390	(2.113.585.518)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	(27.177.674)	752.601.435
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả,T.TNDN phải nộp)	11	17.164.993.239	41.897.282.774
4 - Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12	(415.886.133)	(664.492.460)
5 - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		
6 - Tiền lãi vay đã trả	14	-	(15.649.315)
7 - Thuế TNDN đã nộp	15	(25.666.698.515)	(21.145.656.047)
8 - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
9 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.486.020.135)	(867.114.483)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**41.565.027.177**	**34.857.258.345**
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		(146.265.000)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.085.450.320.151)	(1.428.493.151)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	35.628.493.151	
5 Tieàn chi ñaàu tö goùp voán vaøo ñôn vò khaùc	25		
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.738.700.695	5.335.287.902
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(1.048.083.126.305)**	**3.760.529.751**
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	(19.495.083.330)	(84.479.549.430)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(19.495.083.330)**	**(84.479.549.430)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**	**(1.026.013.182.458)**	**(45.861.761.334)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	***1.178.620.073.018***	**70.822.913.078**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	910
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	**70**	**152.606.890.560**	**24.961.152.654**

Tam Phước, ngày 24 tháng 4 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Qúy 01/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. 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 Khu công nghiệp 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 31/03/2026 là 650.078.570.000 VND; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

2. Lĩnh vực kinh doanh : Kinh doanh thương mại,dịch vụ.

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp

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 Cà phê Olympic	Công ty đầu tư khác
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 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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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	

7. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là: 29 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 29 người).

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền 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.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khácbao 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 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.

3. Nguyên tắc kế toán 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 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.

4. Nguyên tắc kế toán 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.

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.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ 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 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

6. 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 tưđược 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 tưđược 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 IV.5.

7. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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, Công ty được nhận khoản lợi nhuận 12%/năm đối với số tiền thực góp, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu tài chính từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC.

8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.

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 lựa 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 hoạt động kinh doanh riêng 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 đền bù của Khu công nghiệp được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

- 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.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

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.

10. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

14. Nguyên tắc ghi nhận 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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 Báo cáo tình hình tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.
- Doanh thu hoạt động tài chính;
- Thu nhập khác.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tình hình tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản 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.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận theo cơ sở dồn tích, phù hợp với doanh thu và kỳ kế toán phát sinh.

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến hoạt động tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí phục vụ cho công tác quản lý chung của doanh nghiệp.

Các khoản chi phí được ghi nhận khi có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp theo quy định hiện hành và được phân loại, trình bày nhất quán giữa các kỳ kế toán.

20. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.

Khi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, doanh nghiệp ghi giảm nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản; khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào thu nhập khác, giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào chi phí khác.

Khi bán, thanh lý bất động sản đầu tư, doanh thu được ghi nhận vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và các chi phí liên quan được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được xác định trên cơ sở chênh lệch giữa thu nhập/doanh thu và chi phí liên quan.

21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ 1/2026

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	3.808.940	2.528.122
Tiền gửi ngân hàng VND (*)	36.178.276.810	2.817.544.896
Các khoản tương đương tiền (**)	116.424.804.810	1.175.800.000.000
Cộng	**152.606.890.560**	**1.178.620.073.018**

(*) Tiền gửi tại các ngân hàng chi tiết như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
- BIDV CN Bình Chánh	33.392.465.545	
- Vietcombank CN Biên Hòa		2.147.892.463
-Tiền gửi tại các NH khác	2.785.811.265	669.652.433
Cộng	**36.178.276.810**	**2.817.544.896**

(**) Tại ngày 31/03/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 116.424.804.810 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm đến 6%/năm, cụ thể:

	31/03/2026	01/01/2026
- BIDV CN Bình Chánh	54.305.562.501	132.800.000.000
- Vietinbank CN Nhơn Trạch	46.900.000.000	985.000.000.000
- Tiền gửi tại các NH khác	15.219.242.309	58.000.000.000
Cộng	**116.424.804.810**	**1.175.800.000.000**

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư ngắn hạn (*)		
	31/03/2026	**01/01/2026**
- Tiền gửi CKH HDBank SGD	10.150.000.000	
- Tiền gửi CKH Vietinbank Nhơn Trạch (1)	944.672.095.889	
- Tiền gửi CKH BIDV Bình Chánh (1)	101.197.260.274	
- Tiền gửi CKH NHNO Tam Phước	12.500.000.000	
- Tiền gửi CKH tại các NH khác	12.810.000.000	
Cộng (1)	**1.081.329.356.163**	**-**
b. Cho vay ngắn hạn		
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (**)	123.930.136.405	123.930.136.405
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (***)	7.496.619.490	43.125.112.641
Cộng (2)	**131.426.755.895**	**167.055.249.046**
Tổng cộng (1)+(2)	**1.212.756.112.058**	**167.055.249.046**

(*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng có giá trị 1.081.329.356.163 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm đến 7,8%/năm.

(1) Số tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng BIDV và Vietinbank là 1,033 tỷ VND được thỏa thuận riêng với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An 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 4 và số 16).

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

- Hợp đồng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 09/PLHĐVV ngày 24/7/2025, thời hạn vay đến 31/7/2025, 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 và PL số 03/PLHĐVV ngày 24/7/2025 thời hạn vay đến 31/07/2025, 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, 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.

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 để thu hồi nợ vay.

(***) 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. Số dư nợ gốc đến thời điểm 31/03/2026 là 7.496.619.490 đồng, Phước Tân đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi vào ngày 09/04/2026.

- HĐ số 06/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục 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. Phước Tân đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi vào ngày 21/01/2026.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026	01/01/2026
Đầu tư vào Công ty con (1)	**126.825.000.000**	**126.825.000.000**
- Công ty CP Tín Khải	82.380.000.000	82.380.000.000
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44.445.000.000	44.445.000.000
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	**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 (3)	**76.632.800.000**	**76.632.800.000**
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa	53.400.000.000	53.400.000.000
Cộng	**485.545.527.273**	**485.545.527.273**

- **Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn:**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Olympic	(34.256.635.396)	(33.865.105.603)
Cộng	**(34.256.635.396)**	**(33.865.105.603)**

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/03/2026 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khải (*)	Tân Triều, Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê

Công ty CP BĐS Thống nhất	Dầu Giây, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

(*) Công ty CP Tín Khải mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17,52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khải cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2026 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tam Phước, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Phước Tân, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Bất động sản

(3) 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 31/03/2026 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- CTCP KCN Long Khánh	Long Khánh, ĐN	19,00%	19,00%	Bất động sản
- CTCP Cà Phê Olympic	Nhơn Trạch, ĐN	5,10%	5,10%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/03/2026	01/01/2026
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	411.245.000	411.245.000
- CN Cty CP Đầu tư xây dựng Toàn Lộc	1.897.639.496	1.978.785.447
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	2.251.495.810	2.251.495.810
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.402.184.735	1.323.969.007
Cộng	**6.962.565.041**	**5.965.495.264**

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**VND**	**VND**
- Tạm ứng	4.577.984.500	4.582.284.500
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
- Phải thu chi phí sử dụng vốn (lãi vay) Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	58.425.336.986	27.853.939.726
- Phải thu cổ tức Công ty Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Phải thu lãi vay Công ty Phước Tân	365.248.922	1.718.945.339
- Phải thu lãi vay CTCP đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	4.109.486.192	4.109.486.192
- Lãi dự thu các ngân hàng		12.032.293.151
- Phải thu khác	2.091.222.000	14.750.000
Cộng ngắn hạn	**102.229.278.600**	**82.971.698.908**

(*) 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 238.796.580.822 đồng, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% từ ngày 27/04/2024 đến 31/03/2026 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 58.425.336.986 đồng Phước An sẽ thanh toán khi đến hạn hợp đồng.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/03/2026: 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.

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
- TT Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai	64.000.000	
- Văn Phòng Đăng ký đất đai Tỉnh Đồng Nai	175.000.000	
- Các khoản trả trước cho người bán khác	26.590.600	
Cộng	**265.590.600**	-

6. Hàng tồn kho

	31/03/2026	01/01/2026
- Nguyên vật liệu	424.752.444	397.574.770
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	45.218.176.666	45.218.176.666
+ 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	2.135.372.976
Cộng	**67.651.110.928**	**67.623.933.254**

(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 31/03/2026 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 617m^2 từ tháng 04/2023.

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2026	01/01/2026
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Công trình khác	355.520.000	355.520.000
- Chi phí cải tạo gđ 1,2,3 và nâng công suất trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Chi phí xây dựng Khu Kios Giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
Cộng	**724.971.178**	**724.971.178**

8. 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	49.556.293.897	31.452.499.683	14.055.417.360	5.978.138.453	101.042.349.393
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Số dư cuối kỳ	**49.556.293.897**	**31.452.499.683**	**14.055.417.360**	**5.978.138.453**	**101.042.349.393**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	37.051.326.322	31.452.499.683	11.781.716.261	4.668.857.329	84.954.399.595
Khấu hao trong kỳ	574.895.064		273.519.042	109.389.549	957.803.655
Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	**37.626.221.386**	**31.452.499.683**	**12.055.235.303**	**4.778.246.878**	**85.912.203.250**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	12.504.967.575	-	2.273.701.099	1.309.281.124	16.087.949.798
Số dư cuối kỳ	**11.930.072.511**	**-**	**2.000.182.057**	**1.199.891.575**	**15.130.146.143**

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 58.630.887.708 đồng.

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	129.035.729.890
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- XDCBDD hoàn thành				-
Số dư cuối kỳ	**121.945.426.706**	**6.677.126.705**	**413.176.479**	**129.035.729.890**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	97.279.851.172	5.930.303.508	330.142.032	103.540.296.712
Khấu hao trong kỳ	356.383.260	23.938.119	4.303.923	384.625.302
Số dư cuối kỳ	**97.636.234.432**	**5.954.241.627**	**334.445.955**	**103.924.922.014**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	24.665.575.534	746.823.197	83.034.447	25.495.433.178
Số dư cuối kỳ	**24.309.192.274**	**722.885.078**	**78.730.524**	**25.110.807.876**

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.939.071.087 đồng.

10. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**1.540.711.519**	**605.968.252**
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất	1.125.552.792	
- Chi phí phân bón chăm cây	60.603.173	242.412.698
- Chi phí thẩm định VPTM đường 3	179.629.629	179.629.629
- Phí bảo trì hệ thống camera	24.000.000	33.000.000
b. Dài hạn	**34.130.371.697**	**34.649.228.831**
- Chi phí đền bù KCN	18.767.510.945	18.937.056.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	9.583.327	15.333.328
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.543.097.218	9.631.661.334
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.571.116.732	1.792.735.546
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.239.063.475	4.272.441.928

11. Phải trả người bán

	31/03/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.721.888.595	1.881.323.325
- Công ty Cây xanh Nhơn Trạch	357.646.209	322.534.934
- Phải trả các đối tượng khác	643.487.355	1.061.125.986
Cộng	**2.723.022.159**	**3.264.984.245**

12. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026	01/01/2026
- Tổng Công ty Tín Nghĩa		11.065.500.000
- Cổ đông khác	521.149.495	8.950.732.825
Tổng	**521.149.495**	**20.016.232.825**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH MTV Chế biến Gỗ Đông Hòa		
- 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
- CN Cty CP Đầu tư xây dựng Toàn Lộc	7.469.797	
- Kios DV2-05	4.500.858	
- Kios DV2-06	3.954.517	
- Khách hàng ứng trước khác		191.440.459
Cộng	**15.925.172**	**545.010.127**

14. 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		439.912.371	5.184.675.625	4.980.501.576	5.184.675.625	4.980.501.576		644.086.420
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		25.666.698.515	9.293.396.975	25.666.698.515	9.293.396.975	25.666.698.515		9.293.396.975
- Thuế thu nhập cá nhân		44.928.814	582.815.665	578.022.079	582.815.665	578.022.079		49.722.400
- Thuế môn bài		-			-	-		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	1.500.737.055		1.500.737.055	-		1.500.737.055
- Thuế đất Phi nông nghiệp		-	28.157.976		28.157.976	-		28.157.976
Cộng	**-**	**26.151.539.700**	**16.589.783.296**	**31.225.222.170**	**16.589.783.296**	**31.225.222.170**	**-**	**11.516.100.826**

Công ty kê khai và nộp các loại thuế theo quy định.

15. Chi phí phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí điện T03/2026	591.587.989	533.880.148
- CP bảo vệ môi trường Q1/2026	40.288.930	17.908.658
- Chi phí HĐQT, BKS, BKT Q1/2026	547.000.000	
Cộng	**1.178.876.919**	**551.788.806**

16. Phải trả khác

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	648.560.840	681.685.340
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.323.800.908	1.287.936.363
- Phải trả Phước An (*)	12.607.983.560	11.025.517.808
- Các khoản phải trả khác	129.070.000	129.070.000
Cộng	**14.709.415.308**	**13.124.209.511**
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	**26.674.087.676**	**26.674.087.676**

(*) 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 V.2a).

17. Doanh thu chờ phân bổ:

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	42.378.843.963	5.189.482.102
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Cho thuê Kios	15.000.000	15.000.000
- Phí lắp đặt đồng hồ nước		2.555.000
Cộng	**42.908.715.762**	**5.721.908.901**
b. Dài hạn		
- Cho thuê Kios	390.000.000	390.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.534.871.838	5.663.589.788
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	136.460.519.969	137.757.890.496
Cộng	**142.385.391.807**	**143.811.480.284**
Tổng Cộng (a+b)	**185.294.107.569**	**149.533.389.185**

18. 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 phân phối	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2025	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**42.879.201.637**	**708.650.196**	**367.680.665.417**	**1.702.785.397.632**
- Lãi trong kỳ trước					206.086.342.865	206.086.342.865
- Trích lập các quỹ (1)			5.063.320.469		(5.063.320.469)	-
- Trích qũy khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)						-
- Cổ tức					(123.514.928.300)	(123.514.928.300)
Số dư ngày 31/12/2025	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**47.942.522.106**	**708.650.196**	**445.188.759.513**	**1.785.356.812.197**
- Lãi trong năm nay					39.245.837.901	39.245.837.901
- Trích lập các quỹ (1)			6.182.590.000		(6.182.590.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(7.917.375.000)	(7.917.375.000)
- Cổ tức						-
Số dư ngày 31/03/2026	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**54.125.112.106**	**708.650.196**	**470.334.632.414**	**1.816.685.275.098**

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/03/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
A. Tổng lợi nhuận phân phối	**100,0%**	**206.086.342.865**
I. Chi trả cổ tức (bằng 17% vốn điều lệ)	**53,6%**	**110.513.356.900**
II. Chia các Quỹ	**6,8%**	**14.099.965.000**
1. Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	6.182.590.000
2. Quỹ khen thưởng	2,0%	4.121.727.000
3. Quỹ phúc lợi	1,0%	2.060.863.000
4. Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, BĐH vượt kế hoạch		1.734.785.000
III. Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	**39,5%**	**81.473.020.965**

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 (%)	31/03/2026	Tỷ lệ (%)	01/01/2026
- 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

	31/03/2026	01/01/2026
- 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*
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	20.016.232.825	84.955.315.715
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		*123.514.928.300*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước		*26.003.142.800*
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay		*97.511.785.500*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	*(19.495.083.330)*	*(188.454.011.190)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*(19.495.083.330)*	*(110.473.554.630)*
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay		*(77.980.456.560)*
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	**521.149.495**	**20.016.232.825**

d. Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
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	-	-

	31/03/2026	01/01/2026
- *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.

đ. Cổ tức, lợi nhuận

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi: .....
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận: .....

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2026

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	12.684.564.970	12.684.564.970	13.890.479.980	13.890.479.980
- DT cho thuê đất	1.103.200.648	1.103.200.648	1.078.881.624	1.078.881.624
- DT cung cấp nước	4.835.554.500	4.835.554.500	4.201.180.000	4.201.180.000
- DT phí nước thải	7.069.540.343	7.069.540.343	5.191.232.418	5.191.232.418
- DT thu gom rác thải	1.308.022.848	1.308.022.848	1.202.465.870	1.202.465.870
- DT cung cấp điện	1.124.176.036	1.124.176.036	553.111.776	553.111.776
- DT cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.738.127.988	1.738.127.988	1.438.491.091	1.438.491.091
Cộng	**29.863.187.333**	**29.863.187.333**	**27.555.842.759**	**27.555.842.759**

Trong đó doanh thu với các bên liên quan:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	3.616.650	3.616.650	1.473.450	1.473.450
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	63.125.621	63.125.621	5.838.758	5.838.758
CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	414.000	414.000	414.000	414.000
CTCP Cảng Container Đồng Nai	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000
CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	83.333.333	83.333.333	83.333.333	83.333.333
CTCP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	45.000.000	45.000.000	45.000.000	45.000.000
Cộng	**201.489.604**	**201.489.604**	**142.059.541**	**142.059.541**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.506.388.428	1.506.388.428	1.246.679.972	1.246.679.972
- Giá vốn cho thuê đất	388.383.579	388.383.579	388.383.579	388.383.579
- Giá vốn phí nước thải	1.170.901.290	1.170.901.290	1.043.645.763	1.043.645.763
- Giá vốn cung cấp nước	4.721.528.584	4.721.528.584	4.053.152.451	4.053.152.451
- Giá vốn thu gom rác thải	739.523.563	739.523.563	671.610.014	671.610.014
- Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	973.867.100	973.867.100	506.020.469	506.020.469
Cộng	**9.500.592.544**	**9.500.592.544**	**7.909.492.248**	**7.909.492.248**

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.108.246.361	1.108.246.361	5.235.286.743	5.235.286.743
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.072.250.000	2.072.250.000	3.730.050.000	3.730.050.000
- Lãi hợp đồng hợp tác	30.571.397.260	30.571.397.260	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-	910	910
Cộng	**33.751.893.621**	**33.751.893.621**	**8.965.337.653**	**8.965.337.653**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Luỹ kế	Quý 1	Luỹ kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	-	-	15.649.315	15.649.315
- Chi phí tài chính	-	-	30.316.666	30.316.666
- CP dự phòng/ hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	391.529.793	391.529.793	851.223.669	851.223.669
Cộng	**391.529.793**	**391.529.793**	**897.189.650**	**897.189.650**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.743.970.614	2.743.970.614	2.462.976.899	2.462.976.899
- Chi phí nguyên, vật liệu QL	31.077.141	31.077.141	29.327.286	29.327.286
- Chi phí khấu hao TSCĐ	397.572.462	397.572.462	366.746.844	366.746.844
- Thuế, phí và lệ phí	48.698.738	48.698.738	8.539.697	8.539.697
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	815.649.471	815.649.471	526.750.625	526.750.625
- Chi phí khác	518.261.349	518.261.349	424.033.182	424.033.182
Cộng	**4.555.229.775**	**4.555.229.775**	**3.818.374.533**	**3.818.374.533**

6. Thu nhập khác

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Thu nhập khác	16.561	16.561	5.395.327	5.395.327
Cộng	**16.561**	**16.561**	**5.395.327**	**5.395.327**

7. Chi phí khác

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	327.000.000	327.000.000	-	-
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	210.000.000	210.000.000	-	-
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	-	-	10.000.000	10.000.000
- Chi phí khấu hao tài sản vượt định mức	35.704.167	35.704.167	35.704.167	35.704.167
- Chi phí kiểm toán nội bộ	10.000.000	10.000.000	-	-
- Chi phí khác	45.806.360	45.806.360	49.960.000	49.960.000
Cộng	**628.510.527**	**628.510.527**	**95.664.167**	**95.664.167**

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

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.431.774.500	6.431.774.500	5.085.052.891	5.085.052.891
- Chi phí nhân công	2.743.970.614	2.743.970.614	2.462.976.899	2.462.976.899
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.306.724.790	1.306.724.790	1.270.778.230	1.270.778.230
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.847.387.044	1.847.387.044	1.861.350.256	1.861.350.256
- Chi phí khác bằng tiền	1.725.965.371	1.725.965.371	1.193.973.507	1.193.973.507
Cộng	**14.055.822.319**	**14.055.822.319**	**11.874.131.783**	**11.874.131.783**

9. Chi phí thuế TNDN:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.293.396.975	9.293.396.975	4.015.161.028	4.015.161.028
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**9.293.396.975**	**9.293.396.975**	**4.015.161.028**	**4.015.161.028**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	31/03/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		
Tổng công ty Tín Nghĩa	2.411.100	2.314.656
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	7.496.619.490	43.125.112.641
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.765.248.922	24.118.945.339
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	40.323.250	23.995.330
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	357.646.209	322.534.934
Phải trả dài hạn khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Tam Phước, ngày 22 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện pháp luật**