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: 358/CV.CT	*Tam Phước, ngày 21 tháng 8 năm 2026*

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

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

Kính gửi/ To:

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

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, P. Tam Phước, Tp. Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- 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 soát xét bán niên 2026/ *Interim Separate Financial Statements 2026;*

- Báo cáo tài chính Hợp nhất soát xét bán niên 2026 / *Interim Consolidated Financial Statements 2026.*

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 21/8/2026 tại đường dẫn *www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.*

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 21/8/2026 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:
- *BCTC Riêng soát xét bán niên 2026;*
- *BCTC Hợp nhất soát xét bán niên 2026;*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại điện 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
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG

964611 - C.T.C.P
NG TY PHẦN T TRIỂN NG NGHIỆP NGHĨA
Ố ĐỒNG NAI

TINNGHIA INDUSTRIAL PARK

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
2026.08.21 18:00:59+07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/20

(đã được soát xét)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	05-41
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 41

CONTENTS

	Pages
Report of the Board of Management	02 - 03
Review Report on Interim Financial Information	04
Reviewed Interim Separate Financial Statements	05-41
Interim Separate Financial Position	05 - 06
Interim Separate Statement of Income	07
Interim Separate Statement of Cash flows	08 - 09
Notes to the Interim Separate Financial statements	10 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa - CTCP) 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 (nay là Sở Tài chính) tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 14 tháng 04 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, Tp. Đồng Nai.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Cao Nhơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 27/03/2026
	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27/03/2026
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 27/03/2026
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên	
Bà Dương Thị Tú Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27/03/2026

Ban Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng ban
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Giám đốc

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

Phan Anh Dũng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026

Số: 190826.007/BCTC.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 19 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

M.S.C.N: 0100111105-006-C.T.T.N.H.H * CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC * THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Trung Hiếu
Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2202-2023-002-1
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.559.737.544.128**	**1.502.842.417.742**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**184.795.192.617**	**1.190.652.366.169**
111	1. Tiền		4.522.352.335	2.820.073.018
112	2. Các khoản tương đương tiền		180.272.840.282	1.187.832.293.151
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**175.829.410.092**	**172.883.680.577**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		175.829.410.092	172.883.680.577
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.130.705.375.496**	**71.076.469.490**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	7.514.706.932	5.965.495.264
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	195.344.240	-
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.122.995.324.324	65.110.974.226
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**67.224.662.869**	**67.623.933.254**
141	1. Hàng tồn kho		67.224.662.869	67.623.933.254
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**1.182.903.054**	**605.968.252**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	12	1.182.903.054	605.968.252
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**525.054.868.905**	**528.638.004.655**
220	**II. Tài sản cố định**		**14.172.342.488**	**16.087.949.798**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	14.172.342.488	16.087.949.798
222	- *Nguyên giá*		*101.042.349.393*	*101.042.349.393*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(86.870.006.905)*	*(84.954.399.595)*
240	**IV. Bất động sản đầu tư**	**11**	**25.288.906.892**	**25.495.433.178**
241	- Nguyên giá		129.602.108.473	129.035.729.890
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(104.313.201.581)	(103.540.296.712)
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**	**9**	**899.971.178**	**724.971.178**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		899.971.178	724.971.178
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**450.673.866.346**	**451.680.421.670**
261	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.087.727.273	282.087.727.273
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(34.871.660.927)	(33.865.105.603)
270	**VII Tài sản dài hạn khác**		**34.019.782.001**	**34.649.228.831**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12	34.019.782.001	34.649.228.831
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.084.792.413.033**	**2.031.480.422.397**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**229.550.048.325**	**246.123.610.200**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**61.916.657.319**	**75.638.042.240**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.056.505.920	3.264.984.245
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	217.350	545.010.127
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	15	523.019.175	20.016.232.825
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	13.284.955.726	26.151.539.700
315	5. Phải trả người lao động		-	614.235.135
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	739.386.329	551.788.806
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	33.699.100.463	5.721.908.901
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	18	2.157.486.850	13.124.209.511
323	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		10.455.985.506	5.648.132.990
330	**II. Nợ dài hạn**		**167.633.391.006**	**170.485.567.960**
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19	140.959.303.330	143.811.480.284
338	2. Phải trả dài hạn khác	18	26.674.087.676	26.674.087.676
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20**	**1.855.242.364.708**	**1.785.356.812.197**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*650.078.570.000*	*650.078.570.000*
412	2. Thặng dư vốn		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		54.125.112.106	47.942.522.106
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		508.891.722.024	445.188.759.513
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*418.087.223.113*	*336.614.202.148*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*90.804.498.911*	*108.574.557.365*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.084.792.413.033**	**2.031.480.422.397**

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

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

Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22	**64.610.942.165**	**59.227.827.644**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**64.610.942.165**	**59.227.827.644**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	23	**20.956.446.327**	**17.363.982.171**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**43.654.495.838**	**41.863.845.473**
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	80.381.461.910	76.319.705.868
23	8. Chi phí tài chính	25	1.006.555.324	1.661.749.180
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		-	*15.649.315*
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	8.794.583.334	5.668.374.252
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**114.234.819.090**	**110.853.427.909**
31	**12. Thu nhập khác**	27	**63.827**	**5.403.855**
32	**13. Chi phí khác**	28	**1.247.321.779**	**481.803.034**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(1.247.257.952)**	**(476.399.179)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**112.987.561.138**	**110.377.028.730**
51	**16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**	29	**22.183.062.227**	**21.329.395.746**
52	**17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**		-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**90.804.498.911**	**89.047.632.984**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***112.987.561.138***	***110.377.028.730***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.688.512.179	2.623.664.807
03	- Các khoản dự phòng		1.006.555.324	(369.355.705)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(80.361.310.844)	(76.319.704.958)
06	- Chi phí lãi vay		-	15.649.315
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***36.321.317.797***	***36.327.282.189***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		24.618.570.706	4.907.709.822
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(112.196.198)	15.950.958
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		10.888.832.522	28.576.952.945
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		52.512.028	1.579.319
14	- Chi phí đi vay đã trả		-	(15.649.315)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.960.095.490)	(21.145.656.047)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.109.522.484)	(1.601.471.868)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***33.699.418.881***	***47.066.698.003***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(54.912.000)	(345.485.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.093.832.138.168)	(5.859.694.527)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.088.994.468.804	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.033.200.000.000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		31.030.773.981	21.516.043.443
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(1.007.061.807.383)***	***15.310.863.916***
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	6.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(6.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(32.494.785.050)	(84.479.549.430)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(32.494.785.050)***	***(84.479.549.430)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(1.005.857.173.552)**	**(22.101.987.511)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.190.652.366.169**	**70.822.913.078**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**184.795.192.617**	**48.720.925.567**

Nguyễn Kim Ngân	**Nguyễn Thị Ly**	**Phan Anh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 19 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 . 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 - CTCP) 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 (nay là Sở Tài chính) tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 14 tháng 04 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, Tp. Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 650.078.570.000 VND; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 29 người (tại 01/01/2026 là: 29 người).

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

1.4 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần của Công ty tăng 5,38 tỷ VND (tương ứng 9,09%) so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do doanh thu từ hoạt động thu gom, xét nghiệm và dịch vụ tư vấn nước thải, cung cấp điện, nước. Tuy nhiên, giá vốn hàng bán tăng 3,592 tỷ VND (tương ứng 20,69%) nguyên nhân là do sự tăng giá của các dịch vụ đầu vào. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 4,062 tỷ VND (tương ứng 5,32%) là do lãi tiền gửi và lãi cho vay tăng, đồng thời chi phí tài chính giảm 0,655 tỷ VND (tương ứng 39,43%) do mức trích lập dự phòng tổn thất đầu tư giảm. Do ảnh hưởng của các yếu tố trên nên lợi nhuận trước thuế đạt 112,99 tỷ VND (tương ứng tăng 2,37%) so với cùng kỳ năm trước.

Thông tin về các công ty con và công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 35 của báo cáo tài chính này.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

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

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;
- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

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

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 . Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: 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 kỳ.

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

Đối với các hợp đồng có rủi ro lớn liên quan đến hàng tồn kho, Công ty xem xét trích lập dự phòng phải trả theo từng hợp đồng có rủi ro lớn và ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10	năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Thiết bị phương tiện truyền dẫn	07 - 25	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ 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 quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh 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, 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 chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

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

2.17 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18 . Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí điện, nước; chi phí lãi tiền vay phải trả,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.19 . Doanh thu chờ phân bổ

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

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

2.21 . Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính;

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.23 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí lãi tiền vay;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

2.24 . Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Trong kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.27 . Các bên liên quan

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

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

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

2.28 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi thành phố Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	24.089.463	2.528.122
Tiền gửi không kỳ hạn	4.498.262.872	2.817.544.896
Các khoản tương đương tiền	180.272.840.282	1.187.832.293.151
	184.795.192.617	**1.190.652.366.169**

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
			%/năm	VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nma	VND		0,20%	2.700.742.200
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND		0,20%	1.476.831.399
- Các ngân hàng khác				320.689.273
				4.498.262.872
Các khoản tương đương tiền				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	3 tháng	6,00%	172.002.526.247
- Các ngân hàng khác	VND	1 tháng	4,75%	6.600.000.000
- Lãi dự thu của các ngân hàng				1.670.314.035
				180.272.840.282

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	36.391.229.589	36.391.229.589	-	-	-	-
Cho vay	139.438.180.503	139.438.180.503	-	172.883.680.577	172.883.680.577	-
	175.829.410.092	**175.829.410.092**	**-**	**172.883.680.577**	**172.883.680.577**	**-**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
			%/năm	VND
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn	VND	6 tháng	7,20%	12.500.000.000
- Ngân hàng TMCP HD Bank	VND	6 tháng	7,5% - 7,8%	10.150.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	VND	6 tháng	7,30%	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội (MB Bank)	VND	6 tháng	7,70%	5.000.000.000
- Các ngân hàng khác	VND	6 -12 tháng	4,5% - 7,2%	2.810.000.000
- Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	VND			931.229.589
				36.391.229.589

Các khoản cho vay

	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
					VND	VND
Bên liên quan						
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Bổ sung vốn lưu động	10%/năm	Đến 20/03/2026	Tín chấp	-	44.844.057.980
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	Đến 31/12/2026	Tín chấp	139.438.180.503	-
Bên khác						
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bổ sung vốn lưu động	12%/năm	Đến 31/12/2026	Tín chấp	-	128.039.622.597
					139.438.180.503	**172.883.680.577**

b) **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**126.825.000.000**	**126.825.000.000**	-	**126.825.000.000**	**126.825.000.000**	-
- Công ty Cổ phần Tín Khải	82.380.000.000	82.380.000.000	-	82.380.000.000	82.380.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	44.445.000.000	-	44.445.000.000	44.445.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	**282.087.727.273**	**282.087.727.273**	-	**282.087.727.273**	**282.087.727.273**	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	280.887.727.273	280.887.727.273	-	280.887.727.273	280.887.727.273	-
Đầu tư vào đơn vị khác	**76.632.800.000**	**41.761.139.073**	**(34.871.660.927)**	**76.632.800.000**	**42.767.694.397**	**(33.865.105.603)**
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000	-	23.232.800.000	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	53.400.000.000	18.528.339.073	(34.871.660.927)	53.400.000.000	19.534.894.397	(33.865.105.603)
	485.545.527.273	**450.673.866.346**	**(34.871.660.927)**	**485.545.527.273**	**451.680.421.670**	**(33.865.105.603)**

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty Cổ phần Tín Khải	Tp. Đồng Nai	99,88%	82,38%	Bất động sản
Công ty CP Bất động sản Thống Nhất	Tp. Đồng Nai	59,21%	59,21%	Bất động sản
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tp. Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tp. Đồng Nai	40,00%	40,00%	Kinh doanh Bất động sản
Đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Tp. Đồng Nai	19,00%	19,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Tp. Đồng Nai	5,10%	5,10%	Chế biến cà phê

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***2.362.878***	-	***2.314.656***	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.362.878	-	2.314.656	
Bên khác				
Công ty CP Đầu tư XD Toàn Lộc	2.786.046.130	-	1.978.785.447	-
Công ty Cổ phần Mặt	2.251.495.810	-	2.251.495.810	-
Phải thu khách hàng khác	2.474.802.114	-	1.732.899.351	
	7.514.706.932	-	**5.965.495.264**	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai	20.344.240	-		-
Văn phòng Đăng ký đất đai Tp. Đồng Nai	175.000.000	-		-
	195.344.240	-	-	-

7 . PHẢI THU KHÁC

		Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	22.400.000.000	-	32.660.000.000	-
	Ký cược, ký quỹ	3.050.000	-	3.050.000	-
	Tạm ứng	4.701.984.500	-	4.582.284.500	-
	Phải thu về hợp đồng BCC (*)	1.095.878.589.824	-	27.853.939.726	-
	Phải thu khác	11.700.000	-	11.700.000	-
		1.122.995.324.324	**-**	**65.110.974.226**	**-**
b)	**Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan**				
	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	-	-	10.260.000.000	-
	Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	-	22.400.000.000	-
		22.400.000.000	**-**	**32.660.000.000**	**-**

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

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (Phước An-PAP) và Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Tín Nghĩa-TIP);
- 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, khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m^2 tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, Tp. Đồng Nai;
- Góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m^2; thời gian hợp tác theo Phụ lục số 02 là 24 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt.
  Đợt 1: Tín Nghĩa góp vốn theo phần diện tích 300.000 m^2 của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND.
  Đợt 2: Tín Nghĩa sẽ góp vốn đối với phần diện tích dự kiến còn lại sau khi dự án KCN Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư. Các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp vốn bổ sung;
- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận doanh thu tài chính phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này tính từ ngày 28/10/2022 đến ngày 30/06/2026 là 454.398.871.233 VND, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12%/năm. Trong đó, doanh thu tài chính tính cho 06 tháng năm 2026 là 61.482.476.712 VND.

- Tình hình thực hiện Hợp đồng trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 như sau:
Ngày 23/04/2026, TIP và PAP đã ký Phụ lục Hợp đồng số 04/PLHĐ.1168/HĐ-PAP nhằm thống nhất phương án bảo đảm tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nguồn vốn hợp tác, đồng thời chuẩn bị đầy đủ và kịp thời hồ sơ, chứng từ phục vụ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh.
Theo nội dung Phụ lục, do hai bên chưa thống nhất được việc thanh lý Hợp đồng và PAP đang có nhu cầu sử dụng vốn để triển khai một số dự án tại Cảng Phước An, TIP sẽ thực hiện tất toán toàn bộ số tiền vốn góp 1.033.200.000.000 đồng đang được gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại khi đến hạn và chuyển hoàn lại cho PAP chậm nhất vào ngày 28/04/2026. Đây là khoản vốn góp mà PAP đã chuyển cho TIP vào ngày 10/10/2025. Việc hoàn trả vốn cho PAP được hai bên xác định vẫn bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn và mức tỷ suất sinh lợi kỳ vọng cho cổ đông là 12%/năm.

  Ngày 15/07/2026, sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh, TIP và PAP đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng. Theo Biên bản thanh lý, PAP có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh đến ngày 14/07/2026, chậm nhất vào ngày 15/08/2026. Đồng thời, đối với khoảng thời gian từ ngày 15/07/2026 đến thời điểm PAP thực tế thanh toán hết số tiền còn phải trả, PAP tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh được tính theo mức lãi suất 12%/năm trên số vốn góp chậm thanh toán. Đến ngày 04/08/2026 PAP đã thanh toán toàn bộ công nợ gốc và lãi phát sinh đến 04/08/2026 cho bên TIP.

8 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	509.770.968	-	397.574.770	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	44.706.710.083	-	45.218.176.666	-
- Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (1)	*43.082.803.690*	-	*43.082.803.690*	-
- Dự án công trình Kios - đường trục nối KCN (2)	*1.623.906.393*	-	*2.135.372.976*	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	67.224.662.869	-	**67.623.933.254**	-

Trong đó:

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

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m^2 gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m^2; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m^2 và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m^2;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2026: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.205,5 m^2 (trong đó: đất ở là 60.844,5 m^2; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361 m^2).
- Diện tích đất kinh doanh chưa thực hiện còn lại là 14.202,1 m^2 (bao gồm: đất ở 976,1 m^2; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m^2). Số dư tại ngày 30/06/2026 là các chi phí đầu tư (chi phí giải phòng mặt bằng; xây dựng hạ tầng ...) phân bổ cho phần diện tích đất chưa thực hiện.

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

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào Khu công nghiệp Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m^2. Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m^2 và đất giao thông khu vực là 686,3 m^2.
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Đồng Nai nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 30/06/2026 là của 05 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617 m^2 từ tháng 04/2023.

9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	hồi	Giá gốc	hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang				
Sửa chữa trạm Văn phòng trạm Xử lý nước thải	276.481.481	276.481.481	276.481.481	276.481.481
Các công trình khác	623.489.697	623.489.697	448.489.697	448.489.697
	899.971.178	**899.971.178**	**724.971.178**	**724.971.178**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	49.556.293.897	31.452.499.683	14.055.417.360	5.978.138.453	101.042.349.393
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	1.149.790.128	-	547.038.084	218.779.098	1.915.607.310
Số dư cuối kỳ	**38.201.116.450**	**31.452.499.683**	**12.328.754.345**	**4.887.636.427**	**86.870.006.905**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	12.504.967.575	-	2.273.701.099	1.309.281.124	16.087.949.798
Tại ngày cuối kỳ	**11.355.177.447**	**-**	**1.726.663.015**	**1.090.502.026**	**14.172.342.488**

Chi tiết các tài sản cố định hữu hình tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Số đã khấu hao	Giá trị còn lại
		VND	VND	VND
Thiết bị nhà máy xử lý nước thải	Đang sử dụng	31.452.499.683	31.452.499.683	-
Nhà máy Xử lý nước thải	Đang sử dụng	24.336.503.698	23.250.403.553	1.086.100.145
Sửa chữa nhà văn phòng	Đang sử dụng	6.431.979.273	1.232.796.045	5.199.183.228
Các tài sản khác	Đang sử dụng	38.821.366.739	30.934.307.624	7.887.059.115

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 58.678.577.708 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	129.035.729.890
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	566.378.583	-		566.378.583
Số dư cuối kỳ	**122.511.805.289**	**6.677.126.705**	**413.176.479**	**129.602.108.473**
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	716.420.785	47.876.238	8.607.846	772.904.869
Số dư cuối kỳ	**97.996.271.957**	**5.978.179.746**	**338.749.878**	**104.313.201.581**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	24.665.575.534	746.823.197	83.034.447	25.495.433.178
Tại ngày cuối kỳ	**24.515.533.332**	**698.946.959**	**74.426.601**	**25.288.906.892**

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 95.939.071.087 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 26.939.940.175 VND (6 tháng đầu năm 2025 là 28.611.555.305 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong thuyết minh số 19.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty đang trong quá trình xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này.

Chi tiết các Bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối kỳ như sau:

Tên tài sản	Tình trạng	Nguyên giá	Giá trị còn lại
		VND	VND
Đường số 2	Đang sử dụng	11.015.535.468	-
Đường số 6	Đang sử dụng	10.403.568.150	-
Mạng lưới cấp nước	Đang sử dụng	9.066.474.986	-
Các tài sản khác	Đang sử dụng	99.116.529.869	25.288.906.892

12 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí thẩm định Văn phòng thương mại	179.629.629	179.629.629
	Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	150.925.925	150.925.925
	Chi phí phân bón chăm cây	-	242.412.698
	Chi phí bảo trì camera	15.000.000	33.000.000
	Chi phí tiền thuê đất	765.077.500	-
	Chi phí phần mềm máy tính bản quyền	72.270.000	-
		1.182.903.054	**605.968.252**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí đền bù khu công nghiệp (1)	18.597.965.195	18.937.056.695
	Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tam Phước (2)	9.454.533.102	9.631.661.334
	Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 (3)	4.205.685.022	4.272.441.928
	Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.757.765.356	1.792.735.546
	Chi phí CCDC chờ phân bổ	3.833.326	15.333.328
		34.019.782.001	**34.649.228.831**

(1) Đây là chi phí đền bù của Khu công nghiệp với số tiền ban đầu là 29.964.378.324 VND. Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm kể từ năm 2006.

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

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m^2 tại Khu Công nghiệp Tam Phước cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại (xem thêm tại thuyết minh số 21a).

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty đã nộp một lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại (xem thêm tại thuyết minh số 21a).

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	***445.588.929***	***452.769.864***
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	32.201.080	23.995.330
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	307.148.249	322.534.934
Bên khác		
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	-	1.881.323.325
Công ty Tài Tiến	183.934.800	-
Phải trả nhà cung cấp khác	426.982.191	930.891.056
	1.056.505.920	**3.264.984.245**

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	217.350	-
Bên khác		
Công ty TNHH Gỗ Leefu	-	84.186.247
Công ty TNHH Home Voyage VN	-	134.218.422
Người mua trả tiền trước khác	-	326.605.458
	217.350	**545.010.127**

15 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	523.019.175	20.016.232.825
	523.019.175	**20.016.232.825**

Số cổ tức chưa trả cuối kỳ là cổ tức phải trả cho các cổ đông chưa lưu ký.

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	439.912.371	6.344.691.619	6.506.309.217	-	278.294.773
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	25.666.698.515	22.183.062.227	34.960.095.490	-	12.889.665.252
Thuế Thu nhập cá nhân	-	44.928.814	962.546.798	890.479.911	-	116.995.701
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	1.530.155.002	1.530.155.002	-	-
Các loại thuế khác	-	-	28.157.976	28.157.976	-	-
	-	**26.151.539.700**	**31.048.613.622**	**43.915.197.596**	**-**	**13.284.955.726**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	677.614.884	533.880.148
- Chi phí phải trả khác	61.771.445	17.908.658
	739.386.329	**551.788.806**

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

		30/06/2026	01/01/2026
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.157.486.850	13.124.209.511
	Phải trả cho Công ty Cổ phần Cảng Phước An	-	*11.025.517.808*
	Phải trả về đặt cọc	*1.369.860.350*	*1.326.496.713*
	Phải trả các đối tượng khác	*787.626.500*	*772.194.990*
		2.157.486.850	**13.124.209.511**
b)	**Dài hạn**		
	Bên liên quan		
	- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
		26.674.087.676	**26.674.087.676**

19 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng	33.169.228.664	5.189.482.102
	- Doanh thu cho thuê kho, kios, chợ	529.871.799	529.871.799
	- Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác	-	2.555.000
		33.699.100.463	**5.721.908.901**
b)	**Dài hạn**		
	- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng	135.163.149.442	137.757.890.496
	- Doanh thu cho thuê kho, kios, chợ	5.796.153.888	6.053.589.788
		140.959.303.330	**143.811.480.284**

Chi tiết về doanh thu chờ phân bổ của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 30/6/2026

- **Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):**	**240.690.146.502**
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2026	36.790.683.516
- Ghi nhận doanh thu trong kỳ	29.241.059.193
- **Số dư doanh thu chờ phân bổ còn lại tại ngày 30/06/2026**	**174.658.403.793**

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**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	-	-	-	-	89.047.632.984	89.047.632.984
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.063.320.469	-	(5.063.320.469)	-
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	-	-	-	-	(26.003.142.800)	(26.003.142.800)
Số dư cuối kỳ trước	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**47.942.522.106**	**708.650.196**	**425.661.835.132**	**1.765.829.887.816**
Số dư đầu năm nay	**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 kỳ này	-	-	-	-	90.804.498.911	90.804.498.911
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	6.182.590.000	-	(6.182.590.000)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(7.917.375.000)	(7.917.375.000)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2025 (*)	-	-	-	-	(13.001.571.400)	(13.001.571.400)
Số dư cuối kỳ này	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**54.125.112.106**	**708.650.196**	**508.891.722.024**	**1.855.242.364.708**

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 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
	(%)	VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2025	100	206.086.342.865
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	6.182.590.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,00	6.182.590.000
Trích thưởng vượt kế hoạch	0,84	1.734.785.000
Chi trả cổ tức (bằng 17% vốn điều lệ)	53,62	110.513.356.900
(đã tạm chi 15% vốn điều lệ trong năm 2025)		
Lợi nhuận chưa phân phối còn lại của năm 2025 chuyển năm sau	39,54	81.473.020.965

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000	56,74
America LLC	100.927.250.000	15,53	100.927.250.000	15,53
Các cổ đông khác	180.301.320.000	27,73	180.301.320.000	27,73
	650.078.570.000	**100**	**650.078.570.000**	**100**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*650.078.570.000*	*650.078.570.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*650.078.570.000*	*650.078.570.000*
Cổ tức, lợi nhuận:		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm*	*20.016.232.825*	*84.955.315.715*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*	*13.001.571.400*	*26.003.142.800*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	13.001.571.400	26.003.142.800
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	*(32.494.785.050)*	*(84.479.549.430)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(32.494.785.050)	(84.479.549.430)
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	*523.019.175*	*26.478.909.085*

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*65.007.857*	*65.007.857*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*65.007.857*	*65.007.857*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND)		

e) **Các quỹ công ty**

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	54.125.112.106	47.942.522.106
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	54.833.762.302	**48.651.172.302**

21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) **Tài sản thuê ngoài**

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

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

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

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

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

Đồng thời, Công ty được UBND thành phố Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m^2 đất tại phường Tam Phước, Tp. Đồng Nai để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất một lần. Trong đó: 61.820,6 m^2 thời hạn sử dụng đất lâu dài và đã được chuyển nhượng theo các hợp đồng mua bán đất nền trong Dự án, 21.587 m^2 thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057 và 81.329,4 m^2 đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) **Nợ khó đòi đã xử lý**

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tam Phước	26.939.940.175	28.611.555.305
Doanh thu cho thuê đất	2.219.010.388	2.675.571.198
Doanh thu về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	15.855.730.852	12.006.068.007
Doanh thu cung cấp điện	2.599.489.422	1.208.738.949
Doanh thu cung cấp nước	10.947.620.500	9.400.744.000
Doanh thu thu gom rác thải	2.698.200.492	2.426.861.300
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	3.350.950.336	2.898.288.885
	64.610.942.165	**59.227.827.644**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**336.157.318**	**276.962.654**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34)

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tam Phước	2.804.818.875	2.763.404.356
Giá vốn cho thuê đất	791.476.134	776.767.158
Giá vốn về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	2.859.953.640	2.426.962.847
Giá vốn cung cấp nước	10.624.813.663	8.987.443.776
Giá vốn thu gom rác thải	1.685.819.995	1.414.972.061
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	2.189.564.020	994.431.973
	20.956.446.327	**17.363.982.171**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34)		
Tổng giá trị mua vào:	2.374.049.604	2.297.194.077

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.826.735.198	10.767.546.054
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	2.072.250.000	3.730.050.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	910
Lãi hợp đồng hợp tác	61.482.476.712	61.822.108.904
	80.381.461.910	**76.319.705.868**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan	**13.872.243.131**	**7.893.237.978**
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34)		

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	-	15.649.315
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	1.006.555.324	1.615.783.199
Chi phí tài chính khác	-	30.316.666
	1.006.555.324	**1.661.749.180**

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	62.487.496	61.498.107
Chi phí nhân công	5.499.057.388	4.925.027.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	795.144.924	733.493.688
Chi phí dự phòng	-	-
Thuế, phí, lệ phí	104.075.136	25.132.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.390.434.682	1.157.528.893
Chi phí khác bằng tiền	943.383.708	750.832.290
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(1.985.138.904)
- *Hoàn nhập dự phòng*	-	*(1.985.138.904)*
	8.794.583.334	**5.668.374.252**

27 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập khác	63.827	5.403.855
	63.827	**5.403.855**

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	654.000.000	282.000.000
Chi phí họp HĐQT	420.000.000	-
Chi phí ủng hộ, từ thiện	-	35.000.000
Chi phí khấu hao tài sản vượt định mức	71.408.334	71.408.334
Chi phí kiểm toán nội bộ	20.000.000	13.333.332
Chi phí khác	81.913.445	80.061.368
	1.247.321.779	**481.803.034**

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	112.987.561.138	110.377.028.730
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.072.250.000)	(3.730.050.000)
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(2.072.250.000)*	*(3.730.050.000)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	110.915.311.138	106.646.978.730
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**22.183.062.227**	**21.329.395.746**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	25.666.698.515	21.145.656.047
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(34.960.095.490)	(21.145.656.047)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**12.889.665.252**	**21.329.395.746**

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.291.196.411	10.894.878.718
Chi phí nhân công	5.499.057.388	4.925.027.968
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.688.512.179	2.623.664.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.745.696.740	5.976.932.519
Chi phí khác bằng tiền	1.086.508.694	(971.254.255)
	29.310.971.412	**23.449.249.757**

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	184.771.103.154	-	-	184.771.103.154
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.130.510.031.256	-	-	1.130.510.031.256
Các khoản cho vay	175.829.410.092	-	-	175.829.410.092
	1.491.110.544.502	**-**	**-**	**1.491.110.544.502**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.190.649.838.047	-	-	1.190.649.838.047
Phải thu khách hàng, phải thu khác	71.076.469.490	-	-	71.076.469.490
Các khoản cho vay	172.883.680.577	-	-	172.883.680.577
	1.434.609.988.114	**-**	**-**	**1.434.609.988.114**

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.737.011.945	26.674.087.676	-	30.411.099.621
Chi phí phải trả	739.386.329			739.386.329
	4.476.398.274	**26.674.087.676**	**-**	**31.150.485.950**
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	36.405.426.581	26.674.087.676	-	63.079.514.257
Chi phí phải trả	551.788.806			551.788.806
	36.957.215.387	**26.674.087.676**	**-**	**63.631.303.063**

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

32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	6.000.000.000

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	6.000.000.000

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo Nghị quyết số 02/NQ.ĐHCĐ ngày 10/07/2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An, thông qua chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An và thống nhất chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khải	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần 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 Logistics 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
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Cùng Công ty mẹ (BLQ từ ngày 24/04/2026)
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	**13.872.243.131**	**7.893.237.978**
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	2.072.250.000	3.730.050.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	401.435.225	2.011.656.973
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	11.398.557.906	2.151.531.005
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**336.157.318**	**276.962.654**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	7.233.300	3.616.650
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	65.636.352	9.805.338
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	621.000	874.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	6.000.000	6.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	166.666.666	166.666.666
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	90.000.000	90.000.000
Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ	**2.374.049.604**	**2.297.194.077**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	8.876.160	8.544.960
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	275.041.351	141.610.674
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	590.220.000	587.172.000
Công ty Cổ phần Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	1.555.556	1.407.407
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	1.498.356.537	1.558.459.036
Trả cổ tức	**7.377.000.000**	**14.754.000.000**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	7.377.000.000	14.754.000.000
Nhận tiền cổ tức trong kỳ	**10.260.000.000**	**10.260.000.000**
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Chủ tịch HĐQT (1)	333.992.000	21.600.000
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT (2)	288.992.000	57.000.000
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	318.992.000	45.600.000
Bà Dương Thị Tú Anh	Thành viên HĐQT (1)	45.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT	318.992.000	21.600.000
Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc /TV HĐQT	1.141.992.000	575.266.666
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	589.435.000	435.800.000
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	453.935.000	303.666.666
Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng ban BKS	123.391.000	16.200.000
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban BKS	-	18.000.000
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	99.391.000	22.800.000
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên BKS	99.391.000	10.800.000

(1) bổ nhiệm ngày 27/03/2026; (2) Miễn nhiệm ngày 27/03/2026

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

35 . THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục I kèm theo (các chỉ tiêu chỉ thay đổi mã số, tên gọi thì không trình bày chi tiết tại Phụ lục này).



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

Tp. Đồng Nai, ngày 19 tháng 08 năm 2026

35 . PHỤ LỤC I: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	
		VND			VND	
	a) Bảng Cân đối kế toán			**a) Báo cáo tình hình tài chính**		
	TÀI SẢN			**TÀI SẢN**		
110	**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**		**110**	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**		
112	2. Các khoản tương đương tiền	1.175.800.000.000	112	2. Các khoản tương đương tiền	1.187.832.293.151	Trình bày lại
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**120**	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	167.055.249.046	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	172.883.680.577	Trình bày lại, đổi tên
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**130**	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	82.971.698.908	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	65.110.974.226	Trình bày lại, đổi mã số
300	**C - NỢ PHẢI TRẢ**		**300**	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**310**	**I. Nợ ngắn hạn**		
			313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	20.016.232.825	Trình bày lại
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	33.140.442.336	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	13.124.209.511	Trình bày lại, đổi mã