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 18:00:21+07'00'

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/202

(đã được soát xét)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 47
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tài chính Thành phố 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, 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	

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

Chúng tôi - Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, Chúng tôi cam kết đã tuân thủ các yêu cầu

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhấtgiữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

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: 3600964... C.T.C.P
CÔNG TY 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: 190826.008/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 hợp nhất 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 47, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 và 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 HỢP NHẤT 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**		**1.773.825.090.754**	**1.716.057.351.269**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**196.154.677.851**	**1.197.929.637.058**
111	1. Tiền		5.655.288.056	3.897.343.907
112	2. Các khoản tương đương tiền		190.499.389.795	1.194.032.293.151
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**297.038.140.106**	**296.587.838.467**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		297.038.140.106	296.587.838.467
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.149.217.744.526**	**90.485.330.633**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	8.946.735.607	8.099.329.984
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.174.814.465	1.022.355.225
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.139.096.194.454	81.363.651.424
140	**IV. Hàng tồn kho**	8	**127.760.814.378**	**128.160.084.763**
141	1. Hàng tồn kho		127.760.814.378	128.160.084.763
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**3.653.713.893**	**2.894.460.348**
151	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	1.416.750.108	614.878.241
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.081.474.562	2.044.842.573
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	155.489.223	234.739.534

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**437.794.467.459**	**439.597.504.954**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**50.000.000**	**50.000.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	50.000.000	50.000.000
220	**II. Tài sản cố định**		**16.562.399.720**	**18.835.937.288**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	16.562.399.720	18.835.937.288
222	*- Nguyên giá*		*107.519.239.088*	*107.519.239.088*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(90.956.839.368)*	*(88.683.301.800)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	*- Nguyên giá*		*35.000.000*	*35.000.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(35.000.000)*	*(35.000.000)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**12**	**26.880.256.892**	**27.086.783.178**
241	- Nguyên giá		131.193.458.473	130.627.079.890
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(104.313.201.581)	(103.540.296.712)
250	**IV. 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	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**359.263.586.225**	**357.981.359.061**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		328.631.062.241	324.964.719.657
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	36.544.595.330
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(5.912.071.346)	(3.527.955.926)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**34.138.253.444**	**34.918.454.249**
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	34.138.253.444	34.918.454.249
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.211.619.558.213**	**2.155.654.856.223**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**237.147.588.038**	**253.010.038.008**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**69.514.197.032**	**82.524.470.048**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	1.705.248.721	3.670.232.270
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	145.683.007	708.934.109
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	523.019.175	20.016.232.825
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.864.741.808	27.448.369.494
315	5. Phải trả người lao động		32.400.000	909.880.135
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	739.386.329	551.788.806
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	33.699.100.463	5.721.908.901
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	6.499.065.570	17.592.740.007
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.305.551.959	5.904.383.501
330	**II. Nợ dài hạn**		**167.633.391.006**	**170.485.567.960**
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	140.959.303.330	143.811.480.284
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	26.674.087.676	26.674.087.676
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**1.974.471.970.175**	**1.902.644.818.215**
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		54.987.565.118	48.804.975.118
419	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		590.801.584.422	524.267.486.442
421a	*LNST chưa phân phối lũy đến đến cuối năm trước*		*496.455.464.328*	*405.811.559.949*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*94.346.120.094*	*118.455.926.493*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	36.457.290.057	37.346.826.077
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.211.619.558.213**	**2.155.654.856.223**

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 HỢP NHẤT 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**	**24**	**71.331.038.463**	**69.435.679.334**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**71.331.038.463**	**69.435.679.334**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**25.013.683.100**	**23.947.911.023**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**46.317.355.363**	**45.487.768.311**
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	26	84.080.140.038	76.651.777.659
23	8. Chi phí tài chính	27	2.384.115.420	3.872.820.926
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		-	*15.649.315*
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	12.377.174.647	9.211.960.089
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		3.666.342.584	4.299.051.575
30	**12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**119.302.547.918**	**113.353.816.530**
31	13. Thu nhập khác	29	383.261.572	290.242.499
32	14. Chi phí khác	30	1.499.392.918	714.145.214
40	**15. Lợi nhuận khác**		**(1.116.131.346)**	**(423.902.715)**
50	**16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**118.186.416.572**	**112.929.913.815**
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	22.812.568.212	21.832.695.103
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**95.373.848.360**	**91.097.218.712**
61	**20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**94.346.120.094**	**90.276.623.710**
62	**21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**1.027.728.266**	**820.595.002**
70	**22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**32**	**1.451**	**1.389**

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	Kỳ trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***118.186.416.572***	***112.929.913.815***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.046.442.437	2.978.068.391
03	- Các khoản dự phòng		2.384.115.420	1.841.716.041
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(87.725.625.571)	(80.950.828.324)
06	- Chi phí lãi vay		-	15.649.315
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***35.891.348.858***	***36.814.519.238***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		49.539.428.208	4.878.353.783
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		399.270.385	3.038.489.058
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(8.652.900.410)	25.633.424.395
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(21.671.062)	(84.318.041)
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(15.649.315)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(35.423.286.230)	(22.309.014.800)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.716.206.542)	(2.669.673.868)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***38.015.983.207***	***45.286.130.450***
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(54.912.000)	(412.825.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.098.621.525.012)	(99.260.483.568)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.090.044.468.804	92.790.000.000
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		35.963.560.844	22.671.286.592
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(1.005.868.407.364)***	***15.787.978.024***
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		(33.922.535.050)	(87.049.499.430)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(33.922.535.050)***	***(87.049.499.430)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(1.001.774.959.207)**	**(25.975.390.956)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	Kỳ trước
			VND	VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.197.929.637.058**	**87.130.709.626**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**196.154.677.851**	**61.155.318.670**

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 HỢP NHẤT 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 Tài chính Thành phố 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 mẹ và công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 45 người (tại 01/01/2026 là: 45 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 hợp nhất giữa niên độ

Trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt 71,33 tỷ đồng, tăng 1,89 tỷ đồng, tương ứng tăng 2,73% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu nhờ doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cung cấp điện và cho thuê kios, văn phòng, dịch vụ tăng; mức tăng này được bù trừ một phần bởi doanh thu phí hạ tầng, cho thuê đất giảm và kỳ này không phát sinh doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vựa kios chợ Thống Nhất.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 9,69%, chủ yếu do lãi tiền gửi và lãi cho vay tăng, đồng thời chi phí tài chính giảm 38,44% do mức trích lập dự phòng tổn thất đầu tư giảm. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 34,36%, trong đó nguyên nhân đáng kể do cùng kỳ năm trước có khoản hoàn nhập dự phòng 1,99 tỷ đồng. Tổng hợp ảnh hưởng của các yếu tố nêu trên, lợi nhuận trước thuế tăng 5,26 tỷ VND (tương ứng tăng 4,65%) so với cùng kỳ năm trước.

1.5 . Cấu trúc Tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2026 bao gồm:**

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

- **Các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2026:** 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . 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. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/ 01/2026. 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 38 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.5 . Ước tính kế toán

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- 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 hợp nhất của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ 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 hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục 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 cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.8 . 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.

2.9 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.10 . 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, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết".

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư 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 phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.11 . Các khoản nợ phải thu

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

2.12 . 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: 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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo 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.

2.13 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí 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	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.14 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.15 . 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.

2.16 . 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.

2.17 . 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 hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để 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 lựa 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 hợp nhất giữa niên độ 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.

2.18 . Các khoản nợ phải trả

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

2.19 . 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.

2.20 . 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 và chi phí phải trả,.. Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

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

2.22 . 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).

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 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 là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được phân phối theo Nghị quyết được phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông.

2.23 . 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 hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24 . 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.25 . 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 lãi tiền vay.

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

2.26 . 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.

2.27 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Trong kỳ kế toán 6 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.

2.28 . 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.

2.29 . 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 hợp nhất 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.

2.30 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, bán đất nền, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi Tp. 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	39.765.860	3.077.573
Tiền gửi không kỳ hạn	5.615.522.196	3.894.266.334
Các khoản tương đương tiền	190.499.389.795	1.194.032.293.151
	196.154.677.851	**1.197.929.637.058**

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
				VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam	VND		0,20%	2.872.141.441
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND		0,20%	1.865.376.914
- Các ngân hàng khác				878.003.841
				5.615.522.196
Các khoản tương đương tiền				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	1-3 tháng	6,00%	181.229.075.760
- Các ngân hàng khác	VND	1 tháng	4,75%	7.600.000.000
- Lãi dự thu của các ngân hàng				1.670.314.035
				190.499.389.795

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	42.091.862.699	42.091.862.699	-	9.726.840.781	9.726.840.781	-
Cho vay	254.946.277.407	254.946.277.407	-	286.860.997.686	286.860.997.686	-
	297.038.140.106	**297.038.140.106**	**-**	**296.587.838.467**	**296.587.838.467**	**-**

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
				VND
- Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam	VND	6 tháng	7,20%	12.500.000.000
- Ngân hàng TMCP HD Bank	VND	6 tháng	7,5% - 7,8%	15.850.000.000
- 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 tháng -12 tháng	4,5% - 8%	2.810.000.000
- Lãi dự thu	VND			931.862.699
				42.091.862.699

Các khoản cho vay

	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
		%/năm			VND	VND
Bên liên quan						
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Bổ sung vốn lưu động	10%	Đến 20/03/2026	Tín chấp	-	43.125.112.641
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Bổ sung vốn lưu động	9%	Đến 31/12/2026	Thế chấp (*)	3.570.000.000	4.620.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Bổ sung vốn lưu động	9%	Đến 29/09/2026	Tín chấp	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu	Bổ sung vốn lưu động	10% - 12%	Đến 31/12/2026	Tín chấp	170.892.106.084	-
- Lãi dự thu					5.484.171.323	3.056.616.572
Bên khác					-	
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu	Bổ sung vốn lưu động	10% - 12%	Đến 31/12/2026	Tín chấp	-	161.059.268.473
					254.946.277.407	**286.860.997.686**

(*)Thế chấp bằng số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
- Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	24,00	24,00	2.427.697.880	24,00	24,00	2.388.617.663
- Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	40,00	40,00	326.203.364.361	40,00	40,00	322.576.101.994
			328.631.062.241			**324.964.719.657**

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh số 37.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác						
- 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	13.311.795.330	7.399.723.984	(5.912.071.346)	13.311.795.330	9.783.839.404	(3.527.955.926)
	36.544.595.330	**30.632.523.984**	**(5.912.071.346)**	**36.544.595.330**	**33.016.639.404**	**(3.527.955.926)**

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

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
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	***41.882.878***	-	***2.314.656***	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.362.878	-	2.314.656	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	39.520.000	-	-	-
Bên khác	***8.904.852.729***	-	***8.097.009.328***	-
Công ty CP Đầu tư XD Toàn Lộc	2.786.046.130	-	1.978.785.447	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	-	-	1.156.419.565	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.251.495.810	-	2.251.495.810	-
Phải thu khách hàng khác	3.867.310.789	-	2.710.308.506	-
	8.946.735.607	-	**8.099.323.984**	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số 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	***30.000.000***	-	***30.000.000***	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	30.000.000	-	30.000.000	-
Bên khác	***1.144.814.465***	-	***992.355.225***	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	588.182.225	-	588.182.225	-
Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	-	144.288.000	-
Trả trước cho người bán khác	412.344.240	-	259.885.000	-
	1.174.814.465	-	**1.022.355.225**	-

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	-
	Tạm ứng	20.250.954.941	-	20.099.426.609	-
	Ký cược, ký quỹ	3.050.000	-	3.050.000	-
	Phải thu về hợp đồng hợp tác đầu tư [(1)]	1.095.878.589.824	-	27.853.939.726	-
	Phải thu khác	563.599.689	-	747.235.089	-
		1.139.096.194.454	**-**	**81.363.651.424**	**-**
b)	**Dài hạn**				
	Ký cược, ký quỹ	50.000.000	-	50.000.000	-
		50.000.000	**-**	**50.000.000**	**-**
c)	**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 m2 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 (*)	105.242.861.592	-	105.754.328.175	-
Hàng hoá	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	127.760.814.378	**-**	**128.160.084.763**	**-**

Trong đó:

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	43.082.803.690
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối KCN (2)	1.623.906.393	2.135.372.976
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú (3)	59.213.732.831	59.213.732.831
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất (4)	1.322.418.678	1.322.418.678
	105.242.861.592	**105.754.328.175**

Thông tin chi tiết về dự án:

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

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Phường Tam Phước, Tp. 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 theo kế hoạch ban đầu: 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, Tp. 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, Tp. 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 Tp. 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, Tp. 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.

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Địa điểm xây dựng: Ấp 4, phường Tân Triều, Tp. Đồng Nai;
- Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m^2 đất ở, 40.500 m^2 đất tái định cư, 44.100 m^2 đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m^2;
- Tổng mức đầu tư: 500 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2025;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2026: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải toả. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2025 - 2026; Số dư là các chi phí đầu tư (chi phí giải phòng mặt bằng; xây dựng hạ tầng ...) phân bổ cho phần diện tích đất chưa thực hiện.
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m^2 đất nền và 2.378 m^2 đất thương mại dịch vụ.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- Địa điểm xây dựng: Ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, Tp. Đồng Nai;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
- Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m^2 đất ở, 5.180 m^2 đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m^2;
- Tổng mức đầu tư: 400 tỷ VND;
- Thời gian dự kiến hoàn thành theo kế hoạch ban đầu: Năm 2023;
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m^2 đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m^2 đất thương mại dịch vụ;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2026: Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô cho khách hàng; số dư còn lại là chi phí của một số căn nhà thô đang xây.

9 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
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	52.523.505.561	31.519.839.683	17.211.398.572	6.264.495.272	107.519.239.088
Số dư cuối kỳ	**52.523.505.561**	**31.519.839.683**	**17.211.398.572**	**6.264.495.272**	**107.519.239.088**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	38.729.229.970	31.461.007.691	13.537.849.991	4.955.214.148	88.683.301.800
- Khấu hao trong kỳ	1.303.732.128	6.733.998	744.292.344	218.779.098	2.273.537.568
Số dư cuối kỳ	**40.032.962.098**	**31.467.741.689**	**14.282.142.335**	**5.173.993.246**	**90.956.839.368**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	13.794.275.591	58.831.992	3.673.548.581	1.309.281.124	18.835.937.288
Tại ngày cuối kỳ	**12.490.543.463**	**52.097.994**	**2.929.256.237**	**1.090.502.026**	**16.562.399.720**

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

Tên tài sản	Tình trạng sử dụng trong kỳ	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	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	45.298.256.434	35.021.140.087	10.277.116.347

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.631.324.980 VND.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/06/2026 là 35.000.000 VND; số khấu hao trong kỳ là 0 VND.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 35.000.000 VND.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Thiết bị, truyền dẫn	Nhà cửa, vật kiến trúc	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	6.677.126.705	123.536.776.706	413.176.479	130.627.079.890
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	566.378.583	-	566.378.583
Số dư cuối kỳ	**6.677.126.705**	**124.103.155.289**	**413.176.479**	**131.193.458.473**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	5.930.303.508	97.279.851.172	330.142.032	103.540.296.712
- Khấu hao trong kỳ	47.876.238	716.420.785	8.607.846	772.904.869
Số dư cuối kỳ	**5.978.179.746**	**97.996.271.957**	**338.749.878**	**104.313.201.581**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	746.823.197	26.256.925.534	83.034.447	27.086.783.178
Tại ngày cuối kỳ	**698.946.959**	**26.106.883.332**	**74.426.601**	**26.880.256.892**

Trong đó:

- 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 20.

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	100.707.879.869	26.880.256.892

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	179.629.629	150.925.925
	Chi phí thẩm định Văn phòng thương mại	150.925.925	179.629.629
	Chi phí tiền thuê đất	998.924.554	-
	Chi phí phân bón chăm cây	-	242.412.698
	Các khoản khác	87.270.000	41.909.989
		1.416.750.108	**614.878.241**
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 Khu công nghiệp Tam Phước [2]	9.454.533.102	9.631.661.334
	Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	92.005.994	156.732.571
	Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.757.765.356	1.881.804.753
	Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 [3]	4.205.685.022	4.272.441.928
	Chi phí trả trước dài hạn khác	30.298.775	38.756.968
		34.138.253.444	**34.918.454.249**

(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 Tp. Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4 m2 tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053 với số tiền là 6.172.515.200 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế Tp. Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m2 tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại (xem thêm tại thuyết minh 23a)

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty đã nộp 1 lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại(xem thêm tại thuyết minh 23a).

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	***453.212.219***	***460.659.224***
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	39.824.370	31.884.690
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	307.148.249	322.534.934
Bên khác	***1.252.036.502***	***3.209.573.046***
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	153.135.150	1.881.323.325
Công ty TNHH Tài Tiến	183.934.800	94.105.800
Phải trả nhà cung cấp khác	914.966.552	1.234.143.921
	1.705.248.721	**3.670.232.270**

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	***217.350***	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	217.350	-
Bên khác	***145.465.657***	***708.934.109***
Công ty TNHH Home Voyage VN	-	134.218.422
Công ty TNHH Gỗ Leefu	-	84.186.247
Các đối tượng khác	145.465.657	490.529.440
	145.683.007	**708.934.109**

16 . 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.

17 . 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	15.239.236	1.387.535.918	6.672.071.678	6.826.567.652	15.239.236	1.233.039.944
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	109.606.637	25.954.075.262	22.812.568.212	35.423.286.230	109.606.637	13.343.357.244
Thuế Thu nhập cá nhân	-	106.758.314	1.060.874.798	1.033.885.211	-	133.747.901
Thuế Tài nguyên	30.643.350	-	-	-	30.643.350	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	79.250.311	-	1.997.849.062	1.764.002.032	-	154.596.719
Các loại thuế khác	-	-	28.157.976	28.157.976	-	-
	234.739.534	**27.448.369.494**	**32.571.521.726**	**45.075.899.101**	**155.489.223**	**14.864.741.808**

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

18 . 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**

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
-	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.519.860.350	1.633.496.713
+	*Công ty TNHH JoyFul*	*500.000.000*	*500.000.000*
+	*Multi Sourcing Company*	*206.300.000*	*206.300.000*
+	*Các công ty khác*	*813.560.350*	*927.196.713*
-	Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.979.205.220	15.959.243.294
+	*Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất*	*972.476.644*	*972.476.644*
+	*Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn*	*3.138.467.116*	*3.138.467.116*
+	*Phải trả cho Công ty Cảng Phước An*	-	*11.025.517.808*
+	*Các khoản phải trả, phải nộp khác*	*868.261.460*	*822.781.726*
		6.499.065.570	**17.592.740.007**
b)	**Dài hạn**		
-	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**

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

Chi tiết về doanh thu chưa thực hiện của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 30/6/2026

Tổng giá trị hợp đồng cho thuê	**240.690.146.502**
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2026	36.790.683.516
Số ghi 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**

21 . 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**43.741.654.649**	**708.650.196**	**437.889.438.628**	**38.424.491.704**	**1.812.281.115.559**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	90.276.623.710	820.595.002	91.097.218.712
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	-	-	-	-	(26.003.142.800)	(2.569.950.000)	(28.573.092.800)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.063.320.469	-	(5.063.320.469)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	(51.075.554)	-	(51.075.554)
Số dư cuối kỳ trước	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**48.804.975.118**	**708.650.196**	**496.088.183.659**	**36.013.476.562**	**1.873.132.165.917**
Số dư đầu năm nay	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**48.804.975.118**	**708.650.196**	**524.267.486.442**	**37.346.826.077**	**1.902.644.818.215**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	94.346.120.094	1.027.728.266	95.373.848.360
Phân phối lợi nhuận	-	-	6.182.590.000	-	(6.182.590.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành [(1)]	-	-	-	-	(8.627.860.714)	(489.514.286)	(9.117.375.000)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2025 (*)	-	-	-	-	(13.001.571.400)	(1.427.750.000)	(14.429.321.400)
Số dư cuối kỳ này	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**54.987.565.118**	**708.650.196**	**590.801.584.422**	**36.457.290.057**	**1.974.471.970.175**

(1) Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty mẹ và các Công ty con đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại Công ty con		Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2025
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	6.182.590.000	-	-	6.182.590.000	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1.734.785.000	-	-	1.734.785.000	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.182.590.000	710.485.714	489.514.286	7.382.590.000	-
Chi trả cổ tức (*)	110.513.356.900	2.072.250.000	1.427.750.000	114.013.356.900	97.511.785.500

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	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 đã chia:		
- 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	28.573.092.800
- *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*13.001.571.400*	*28.573.092.800*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(32.494.785.050)	(87.049.499.430)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*(32.494.785.050)*	*(87.049.499.430)*
- *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/cổ phiếu		

e) **Các quỹ công ty**

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	54.987.565.118	48.804.975.118
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	55.696.215.314	**49.513.625.314**

22 . LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Thông tin về Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại các Công ty con tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	Các khoản điều chỉnh lợi ích của cổ đông không kiểm	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tín Khải	70.360.000	554.356	62.765.475	133.679.831
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	31.028.659.896	1.027.173.910	4.267.776.420	36.323.610.226
	31.099.019.896	**1.027.728.266**	**4.330.541.895**	**36.457.290.057**

23 . 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 m2.
- Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:
+ Trả tiền hàng năm cho diện tích 1.892.526,5 m2;
+ Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m2;
+ Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 844.342,6 m2 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 Tp. Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m2 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 m2 thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m2 thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057; 81.329,4 m2 đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ký hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án khu chợ tại ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, Tp. Đồng Nai để sử dụng với mục đích xây dựng đất chợ, thời gian thuê đất đến ngày 08/05/2059.
- Tổng diện tích khu đất thuê là 19.670 m2.
- Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:
+ Trả tiền thuê đất một lần cho diện tích 5.180 m2.
+ Trả tiền thuê đất hằng năm cho diện tích 14.490 m2.

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000

24 . 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 Khu công nghiệp Tín Nghĩa	2.219.010.388	2.675.571.198
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vựa kios chợ Thống Nhất	-	4.362.062.786
Doanh thu cung cấp nước sạch	12.266.173.139	10.590.216.600
Doanh thu về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	15.855.730.852	12.006.068.007
Doanh thu thu gom rác thải	2.698.200.492	2.426.861.300
Doanh thu cung cấp điện	2.599.489.422	1.208.738.949
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	8.752.493.995	7.554.605.189
	71.331.038.463	**69.435.679.334**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**881.611.864**	**658.780.838**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)

25 . 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 khu công nghiệp Tín Nghĩa	791.476.134	776.767.158
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vựa kios chợ Thống Nhất	-	3.022.538.100
Giá vốn cung cấp nước	12.346.129.963	10.599.137.276
Giá vốn về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	2.859.953.640	2.426.962.847
Giá vốn thu gom rác thải	1.685.819.995	1.414.972.061
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	4.525.484.493	2.944.129.225
	25.013.683.100	**23.947.911.023**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)		
Tổng giá trị mua vào:	**2.881.167.796**	**2.715.198.036**

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	22.597.663.326	14.829.667.845
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	910
Lãi hợp đồng hợp tác	61.482.476.712	61.822.108.904
	84.080.140.038	**76.651.777.659**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)*	**17.166.828.543**	**5.520.524.416**

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	15.649.315
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	2.384.115.420	3.826.854.945
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	30.316.666
	2.384.115.420	**3.872.820.926**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	101.801.891	90.349.549
Chi phí nhân công	7.786.814.015	7.191.268.188
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.034.263.182	969.085.272
Thuế, phí, lệ phí	338.298.136	264.979.210
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.770.812.203	1.478.183.680
Chi phí khác bằng tiền	1.345.185.220	1.203.233.094
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(1.985.138.904)
- *Hoàn nhập dự phòng*	-	*(1.985.138.904)*
	12.377.174.647	**9.211.960.089**

29 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập từ tiền phạt hợp đồng	-	181.745.000
Thu nhập từ phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	309.243.992	85.993.644
Thu nhập khác	74.017.580	22.503.855
	383.261.572	**290.242.499**

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	852.000.000	504.000.000
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	420.000.000	-
Chi phí khác	227.392.918	210.145.214
	1.499.392.918	**714.145.214**

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	22.183.062.227	21.329.395.746
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khải	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	629.505.985	503.299.357
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**22.812.568.212**	**21.832.695.103**

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	94.346.120.094	90.276.623.710
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	94.346.120.094	90.276.623.710
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	65.007.857	65.007.857
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.451**	**1.389**

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.330.510.806	10.926.730.160
Chi phí nhân công	7.786.814.015	7.191.268.188
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.046.442.437	2.978.068.391
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.461.994.734	9.299.931.395
Chi phí khác bằng tiền	1.722.157.206	(258.665.122)
	35.347.919.198	**30.137.333.012**

34 . 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 Tổng 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 hối đoái, 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	196.114.911.991	-	-	196.114.911.991
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.148.042.930.061	50.000.000	-	1.148.092.930.061
Các khoản cho vay	297.038.140.106	-	-	297.038.140.106
	1.641.195.982.158	**50.000.000**	**-**	**1.641.245.982.158**
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.197.926.559.485	-	-	1.197.926.559.485
Phải thu khách hàng, phải thu khác	89.462.975.408	50.000.000	-	89.512.975.408
Các khoản cho vay	296.587.838.467	-	-	296.587.838.467
	1.583.977.373.360	**50.000.000**	**-**	**1.584.027.373.360**

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	8.727.333.466	26.674.087.676	-	35.401.421.142
Chi phí phải trả	739.386.329	-	-	739.386.329
	9.466.719.795	**26.674.087.676**	**-**	**36.140.807.471**
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	41.279.205.102	26.674.087.676	-	67.953.292.778
Chi phí phải trả	551.788.806	-	-	551.788.806
	41.830.993.908	**26.674.087.676**	**-**	**68.505.081.584**

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.

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

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

36 . 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 hợp nhất giữa niên độ này.

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

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 Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cùng Công ty mẹ (BLQ từ ngày 24/04/2026)
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	**881.611.864**	**658.780.838**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	7.233.300	3.616.650
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	546.075.546	382.692.184
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	65.636.352	9.805.338
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 vật tư, hàng hóa, dịch vụ	**2.881.167.796**	**2.715.198.036**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	20.442.240	32.018.544
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	392.926.796	239.641.049
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	1.498.356.537	1.558.459.036
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	1.555.556	1.407.407
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	926.220.000	883.672.000
Công ty Cổ phần QLDA Tín Nghĩa	41.666.667	-

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	**17.166.828.543**	**5.520.524.416**
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	401.435.225	2.011.656.973
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	264.185.753
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	182.630.959	1.093.150.685
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	2.985.616.439	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	13.597.145.920	2.151.531.005
Trả cổ tức	**7.579.750.000**	**15.118.950.000**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	7.377.000.000	14.754.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	202.750.000	364.950.000
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 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
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Chủ tịch HĐQT	333.992.000	21.600.000
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	288.992.000	57.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT	318.992.000	21.600.000
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	318.992.000	45.600.000
Bà Dương Thị Tú Anh	Thành viên HĐQT	45.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng Ban Kiểm soát	123.391.000	16.200.000
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng Ban Kiểm soát	-	18.000.000
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên Ban Kiểm soát	99.391.000	10.800.000
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	99.391.000	22.800.000
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	453.935.000	303.666.666

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.

38 . 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 hợp nhất của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét 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).

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

PHỤ LỤC I: THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026			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	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**		**110**	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**		
112	2. Các khoản tương đương tiền	1.182.000.000.000	112	2. Các khoản tương đương tiền	1.194.032.293.151	Trình bày lại
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**120**	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	287.045.049.876	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	296.587.838.467	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	102.938.733.166	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	81.363.651.424	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	Mã mới, trình bày lại
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	37.608.972.832	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	17.592.740.007	Trình bày lại, đổi mã số