

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

96 Hà Huy Giáp, Phường Trần Biên, Thành phố Đồng Nai

MST:3600283394

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
BÁO CÁO HỢP NHẤT
QUÍ 3/2026**

THÁNG 10 NĂM 2026

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TỔNG
CÔNG TY
TÍN NGHĨA**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN
NGHĨA
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3600283394, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN
NGHĨA, L=Thành phố Biên Hòa, S=
ĐỒNG NAI, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.27 15:36:10+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.043.802.373.900	8.928.560.173.639
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.139.500.735.547	2.814.095.017.140
1. Tiền	111		723.800.583.396	1.151.535.341.839
2. Các khoản tương đương tiền	112		415.700.152.151	1.662.559.675.301
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	3.261.473.951.822	2.063.308.461.244
1. Chứng khoán kinh doanh	121		49.885.991.800	6.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(16.470.010.710)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.100.824.214.125	2.199.945.448.043
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)	124		(148.166.243.393)	(143.253.648.599)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		275.400.000.000	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.320.298.981.570	3.839.004.971.326
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.400.859.582.559	2.158.282.991.174
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		192.998.258.734	118.607.136.892
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HĐ xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	1.885.419.485.156	1.717.049.223.896
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(158.978.344.879)	(154.934.380.636)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	187.195.959.604	186.968.002.422
1. Hàng tồn kho	141		195.536.852.269	195.438.469.366
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(8.340.892.665)	(8.470.466.944)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		135.332.745.357	25.183.721.507
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		12.596.767.976	6.294.976.985
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		109.884.963.428	10.168.700.490
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	163		12.851.013.953	8.720.044.032
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

TÀI SẢN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
B.TÀI SẢN DÀI HẠN	200		10.016.636.402.221	9.074.230.609.672
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.082.958.713	2.809.415.713
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.4	3.082.958.713	2.809.415.713
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		473.137.325.716	476.051.734.328
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	394.722.032.166	397.849.754.958
- Nguyên giá	222		1.085.246.105.045	1.075.429.978.484
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(690.524.072.879)	(677.580.223.526)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227	V.9	78.415.293.550	78.201.979.370
- Nguyên giá	228		90.932.194.453	90.366.394.453
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(12.516.900.903)	(12.164.415.083)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	1.978.970.137.348	2.019.096.430.164
- Nguyên giá	241		3.302.803.989.021	3.248.982.904.039
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(1.323.833.851.673)	(1.229.886.473.875)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.7	6.470.401.055.621	5.479.883.989.770
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	251		3.238.369.509.542	3.232.379.223.821
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		3.232.031.546.079	2.247.504.765.949
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	267.084.645.143	265.424.664.263
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	262		138.341.485.617	135.332.357.662
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		130.222.430.065	130.222.430.065
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(1.479.270.539)	(130.123.464)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		823.960.279.680	830.964.375.434
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		806.039.563.844	802.938.959.380
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		17.920.715.836	28.025.416.054
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	280		18.060.438.776.121	18.002.790.783.311

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.405.523.854.590	13.246.659.342.117
I. Nợ ngắn hạn	310		4.252.783.982.430	4.620.636.940.007
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	120.693.621.498	185.550.543.667
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	831.006.444.434	201.582.901.270
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	31.012.134.063	41.443.800.428
4. Thuế và các khoản phải trả nhà nước ngắn hạn	314	V.15	105.441.064.389	210.303.804.956
5. Phải trả người lao động	315		7.238.413.776	18.662.545.341
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	241.684.140.914	227.630.312.931
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	193.628.805.027	184.676.205.098
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	318.087.576.807	517.992.700.280
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.11	2.361.801.255.034	2.999.444.844.580
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.19	-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		42.190.526.488	33.349.281.456
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		9.152.739.872.160	8.626.022.402.110
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13	252.486.859.195	252.487.200.195
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước dài hạn	333	V.15		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.16	590.744.908.414	590.744.908.414
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18	7.201.941.685.728	6.554.108.109.209
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	189.761.027.380	167.716.514.791
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.11	913.465.341.463	1.056.621.719.521
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19	4.340.049.980	4.343.949.980
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

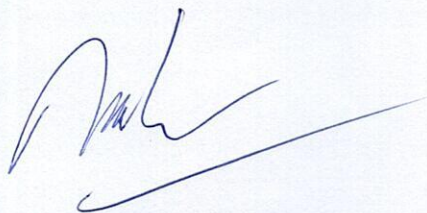
NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.20	4.654.914.921.531	4.756.131.441.194
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		83.029.718.628	83.029.718.628
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(34.066.931.456)	(34.066.931.456)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(10.722.627.976)	(10.712.456.611)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		262.794.662.777	198.406.813.189
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		1.130.480.550	1.109.462.265
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		629.417.892.181	825.291.619.779
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		487.557.093.233	142.912.635.533
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		141.860.798.948	682.378.984.246
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.717.696.774.506	1.687.438.263.079
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	440		18.060.438.776.121	18.002.790.783.311

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Dương Thị Minh Hồng



Nguyễn Thị Thùy Vân



Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**(Dạng đầy đủ)****Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026**

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	3.144.347.541.637	2.723.540.182.445	10.128.498.263.464	10.229.560.984.971
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	841.322.311	69.885.538	1.553.040.774	1.692.048.521
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=1-2)	10		3.143.506.219.326	2.723.470.296.907	10.126.945.222.690	10.227.868.936.450
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	2.934.350.292.317	2.534.715.038.298	9.509.972.733.922	9.655.669.819.120
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		209.155.927.009	188.755.258.609	616.972.488.768	572.199.117.330
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VII.4		37.125.800.000	-	255.581.453.434
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.5	102.255.859.839	84.973.226.024	358.827.184.760	729.828.582.464
8. Chi phí tài chính	23	VII.6	89.151.023.271	39.599.879.025	638.267.340.716	166.611.129.869
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		69.491.478.642	41.411.646.456	200.491.091.645	159.988.144.984
10. Chi phí bán hàng	25	VII.9	28.577.913.016	35.498.329.361	83.030.461.145	112.469.845.085
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.9	48.280.525.532	37.944.882.379	140.786.031.417	148.966.108.201
9. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		5.741.732.307	1.352.961.892	8.022.762.954	6.139.934.957
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		151.144.057.336	199.164.155.760	121.738.603.204	1.135.702.005.030

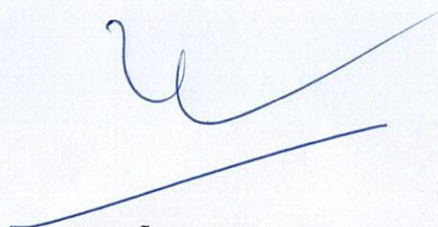
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
13. Thu nhập khác	31	VII.7	9.967.026.155	4.601.426.795	321.314.672.795	13.073.233.602
14. Chi phí khác	32	VII.8	28.416.477.199	4.950.915.594	113.159.570.145	157.955.140.766
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(18.449.451.044)	(349.488.799)	208.155.102.650	(144.881.907.164)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		132.694.606.292	198.814.666.961	329.893.705.854	990.820.097.866
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	30.112.688.709	96.104.733.354	85.401.707.129	334.065.593.908
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		3.858.193.523	(56.365.864.496)	10.172.000.269	(103.576.576.767)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN (60=50-51-52)	60		98.723.724.060	159.075.798.103	234.319.998.456	760.331.080.725
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		69.347.054.742	134.291.622.252	141.860.798.948	665.686.262.091
21. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		29.376.669.318	24.784.175.851	92.459.199.508	94.644.818.634
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		347	671	709	3.328
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập biểu

Kế toán trưởng



Dương Thị Minh Hồng



Nguyễn Thị Thùy Vân

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Trần Trung Tuấn

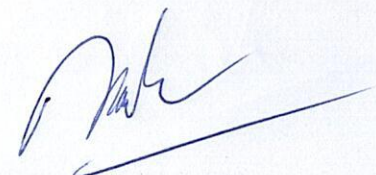
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Dạng đầy đủ)
(Theo Phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính : đồng				
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
1	2	3	Năm nay 4	Năm trước 5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		329.893.705.854	990.820.097.866
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		122.982.959.913	122.865.043.503
- Các khoản dự phòng	03		26.907.898.640	11.546.722.724
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(597.074.259)	(1.675.432.566)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(39.391.227.737)	(861.049.214.716)
- Chi phí đi vay	06		200.491.091.645	159.988.144.984
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		640.287.354.056	422.495.361.795
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		482.950.499.806	756.504.602.038
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.088.668.624)	(86.289.442.130)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		39.009.864.756	1.171.719.642.682
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(9.402.395.455)	9.580.372.757
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(43.269.330.000)	-
- Tiền đi vay đã trả	14		(202.499.877.878)	(176.922.923.253)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(209.282.657.574)	(195.898.604.922)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(35.248.796.201)	(20.052.060.616)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		656.455.992.886	1.881.136.948.351

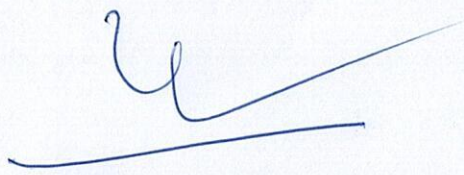
CHỈ TIÊU (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
1	2	3	Năm nay 4	Năm trước 5
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.142.784.832.978)	(211.726.583.003)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		909.916.214.061	271.613.959.870
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.041.368.301.986)	(1.464.649.485.444)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.198.609.150.206	895.290.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.722.200.000.000)	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.033.200.000.000	679.173.286.574
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		443.369.112.983	220.964.383.986
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.321.258.657.714)	390.665.561.983
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		7.473.731.087.057	7.338.642.612.818
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(8.254.531.054.661)	(8.681.982.349.760)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(229.568.333.635)	(308.719.198.790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.010.368.301.239)	(1.652.058.935.732)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(1.675.170.966.067)	619.743.574.602
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	2.814.095.017.140	536.894.824.965
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		576.684.474	1.965.452.260
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60=61)	70		1.139.500.735.547	1.158.603.851.827

Lập bảng

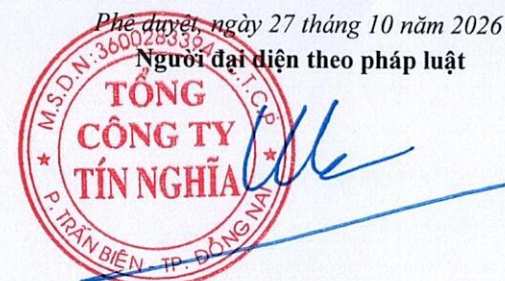
Kế toán trưởng



Dương Thị Minh Hồng



Nguyễn Thị Thùy Vân



Trần Trung Tuấn

Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
96 Hà Huy Giáp, P. Trần Biên, Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày
27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kể từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn.

Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (Sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) là công ty cổ phần đại chúng quy mô lớn. Cổ phiếu của Tổng Công ty đã được đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là TID.

Vốn điều lệ Tổng Công ty hiện nay là 2.000 tỷ đồng, tương đương với số cổ phần là 200.000.000 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng trên mỗi cổ phần.

Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600283394, thay đổi lần thứ 27, ngày 11/5/2026 (Cấp lần đầu ngày 03/11/2004).

2. Lĩnh vực kinh doanh.

Tổng Công ty kinh doanh đa ngành, đa lĩnh vực.

3. Ngành nghề kinh doanh.

Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Sản xuất, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác; kinh doanh xăng dầu và kinh doanh dịch vụ logistics.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tổng Công ty là không quá 12 tháng.

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

Bình thường.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

- Danh sách các công ty con:

Số lượng các công ty con được hợp nhất 13 công ty

Tổng công ty có các Công ty con được hợp nhất tại thời điểm 30/9/2026 gồm :

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Thành phố Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Thành phố Đồng Nai	96,28%	96,28%	Dịch vụ Logistics
3	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	Thành phố Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa dân chủ ND Lào	100,00%	100,00%	Thương mại, trồng khai thác cà phê
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Thành phố Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư, bất động sản
6	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Thành phố HCM	94,12%	94,12%	Hạ tầng khu công nghiệp
7	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Thành phố Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
8	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽¹⁾	Thành phố Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	Thành phố Đồng Nai	88,13%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
10	Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Thành phố Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu
11	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Thành phố Đồng Nai	93,66%	93,66%	Kho cảng xăng dầu
12	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	99,21%	99,21%	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
13	Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát ⁽³⁾	Thành phố Đồng Nai	60,77%	64,57%	Kinh doanh bất động sản

⁽¹⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 40% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

⁽²⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 36% và 64% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua 2 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

⁽³⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026 là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông.

- Danh sách các công ty liên doanh, liên kết:

Tổng Công ty có 07 Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Thành phố Đồng Nai	29,52%	29,52%	Hạ tầng khu công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đình Quang	Thành phố Đồng Nai	29,00%	29,00%	Dịch vụ tư vấn, thiết kế, QLDA
3	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai ⁽¹⁾	Thành phố Đồng Nai	34,17%	35,49%	Dịch vụ cảng
4	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa ⁽²⁾	Thành phố Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
5	Công ty Cổ phần Dầu Nhờn STS ⁽²⁾	Thành phố Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
6	Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Đồng Nai ⁽³⁾	Thành phố Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
7	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch ⁽⁴⁾	Thành phố Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

⁽¹⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

⁽²⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa

⁽³⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai

⁽⁴⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 30/09/2026 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

- Danh sách các đơn vị trực thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Trạm dừng xe Tân Phú	182A, QL 20, Xã Phú Lâm, Đồng Nai	Dịch vụ
- Trạm dừng xe Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Đồng Nai	Dịch vụ
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, Phường Long Bình, Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa – Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345 Quốc lộ 20, Phường B'Lao, Lâm Đồng	Sản xuất và kinh doanh Cà phê

7. Số lượng người lao động

Tổng số nhân viên tại ngày 30/9/2026 là 1.031 người (Tại ngày 01/1/2026 là 1.022 người).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Các số liệu tương ứng của cùng kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

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

1. Kỳ kế toán năm

Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán.

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng 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 43/2026/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

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

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

1. Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn tại điểm a khoản 3 Điều 6 Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại.
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Khi mua sắm tài sản hoặc chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

3. Các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.

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

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.

4. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn;

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

c) Đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết;

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh 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 “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh 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

d) Đầu tư vào đơn vị khác;

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

e) Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng

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.

5. 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 Tổng Công ty.

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.

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

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

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

- Đối với hoạt động xây lắp: 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.

- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

7. Khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

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 lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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	06 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 – 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 08 năm
- Vườn cây lâu năm	06 – 15 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 – 08 năm

8. Chi phí chờ phân bổ.

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. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Phải trả người bán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Việc trả cổ tức, lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty kinh doanh có lãi và đủ điều kiện tài chính theo quy định Luật Doanh nghiệp 2020 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

11. Chi phí phải trả.

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

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

12. Doanh thu chờ phân bổ.

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

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

13. Dự phòng phải trả.

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra.
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ.
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ báo cáo trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

14. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Báo cáo tình hình tài chính.

15. Vay và nợ thuê tài chính.

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

16. Chi phí đi vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng

phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

17. Vốn chủ sở hữu:

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

18. Doanh thu, thu nhập khác:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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.
- Tổng 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 được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Tổng Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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 Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

19. Các khoản giảm trừ doanh thu.

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

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

thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

20. Giá vốn hàng bán.

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

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng.
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

21. Chi phí tài chính.

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính.
- Chi phí đi vay vốn.
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán.
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

22. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí bán hàng, chi phí quản lý gồm gồm:

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng.
- Chi phí nhân công.
- Chi phí khấu hao tài sản cố định.
- Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng.
- Thuế, phí, lệ phí.
- Chi phí dịch vụ mua ngoài.
- Chi phí bằng tiền khác.

23. Bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.

Lãi/lỗ từ hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư được ghi nhận doanh thu và chi phí riêng biệt. Trong đó, phần lãi/lỗ là khoản chênh lệch giữa doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT (bao gồm BĐSĐT nắm giữ để cho thuê và BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá để bán) với giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý BĐSĐT trong kỳ.

24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
Tiền mặt	5.305.419.586	4.588.550.048
Tiền gửi không kỳ hạn	716.909.800.030	1.145.548.791.791
Tiền đang chuyển	1.585.363.780	1.398.000.000
Các khoản tương đương tiền	415.700.152.151	1.662.559.675.301
	1.139.500.735.547	2.814.095.017.140

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	49.885.991.800	33.415.981.090	(16.470.010.710)	6.616.661.800	7.305.081.500	-
	49.885.991.800	33.415.981.090	(16.470.010.710)	6.616.661.800	7.305.081.500	-

Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá tham chiếu bình quân 30 ngày gần nhất với ngày lập báo cáo tài chính của sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	3.100.824.214.125	2.952.657.970.732	(148.166.243.393)	2.199.945.448.043	2.056.691.799.444	(143.253.648.599)
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.864.824.260.837	1.864.824.260.837	-	661.915.973.196	661.915.973.196	-
Gốc cho vay (*)	1.101.884.180.429	1.000.084.180.429	(101.800.000.000)	1.381.037.144.861	1.279.237.144.861	(101.800.000.000)
Lãi dự thu	134.115.772.859	87.749.529.466	(46.366.243.393)	156.992.329.986	115.538.681.387	(41.453.648.599)
	3.100.824.214.125	2.952.657.970.732	(148.166.243.393)	2.199.945.448.043	2.056.691.799.444	(143.253.648.599)

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Chi tiết cho vay ngắn hạn theo đối tượng (*)						
Công ty CP Cà phê Olympic	101.800.000.000	0	(101.800.000.000)	101.800.000.000	0	(101.800.000.000)
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	0	0		50.000.000.000	50.000.000.000	
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	262.215.967.736	262.215.967.736		286.730.733.736	286.730.733.736	
Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	50.000.000.000	50.000.000.000		250.000.000.000	250.000.000.000	
Công ty CP XD và VLXD Sài Gòn	66.158.630.139	66.158.630.139		63.000.000.000	63.000.000.000	
Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu	596.475.544.166	596.475.544.166		515.479.372.737	515.479.372.737	
Công ty CP Địa ốc Đại Á	3.570.000.000	3.570.000.000		4.620.000.000	4.620.000.000	
Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân	0	0		74.000.000.000	74.000.000.000	
Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	268.992.461	268.992.461		268.992.461	268.992.461	
Thảo Kiên Phát	5.213.045.927	5.213.045.927		5.213.045.927	5.213.045.927	
Cá nhân khác	16.182.000.000	16.182.000.000		29.925.000.000	29.925.000.000	
Tổng	1.101.884.180.429	1.000.084.180.429	(101.800.000.000)	1.381.037.144.861	1.279.237.144.861	(101.800.000.000)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Thống Nhất	79.030.456.070	79.030.456.070		69.969.564.605	69.969.564.605	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	351.696.269	351.696.269		744.151.356	744.151.356	
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	42.164.264.509	42.164.264.509		38.464.615.690	38.464.615.690	
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	6.393.840.327	6.393.840.327		5.611.144.651	5.611.144.651	
Công ty CP Dầu Nhon STS	6.921.723.866	6.921.723.866		7.251.330.338	7.251.330.338	
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	3.479.504.576	3.479.504.576		3.397.384.057	3.397.384.057	
Công ty TNHH Thành Phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	-	-		9.894.166.965	9.894.166.965	
	138.341.485.617	138.341.485.617		135.332.357.662	135.332.357.662	
	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
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 Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	61.526.695.803	-	61.526.695.803	61.526.695.803	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	39.780.000.000	39.780.000.000		39.780.000.000	39.780.000.000	
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	5.682.934.262	4.203.663.723	(1.479.270.539)	5.682.934.262	5.552.810.798	(130.123.464)
	130.222.430.065	128.743.159.526	(1.479.270.539)	130.222.430.065	130.092.306.601	(130.123.464)

3. Phải thu của khách hàng

Phải thu của khách hàng ngắn hạn

- Công ty TNHH TM Thực phẩm Thành Trung
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Miền Nam Đông Sài Gòn
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu
- Công ty cổ phần hàng hóa Kỳ Lân
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát
- Công ty TNHH TM Dịch vụ Đại Lộc Phát 68
- Cty CP Cà phê Olympic
- Công ty CP dầu khí ĐT khai thác Cảng Phước An
- Phải thu khách hàng khác

30/09/2026		01/01/2026	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
116.969.700.000		442.381.555.280	
44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.335.787.996	(44.335.787.996)
106.858.640.000		156.720.150.000	
3.779.859.037		3.777.187.517	
270.827.694.113		403.785.127.100	
201.604.440.000		343.519.476.000	
193.360.847.504		275.029.483.580	
122.883.865.222	(3.655.754.401)	128.752.034.771	(2.829.440.801)
11.958.768.843		6.144.202.066	
328.279.979.844	(19.315.104.879)	353.837.986.864	(18.556.599.680)
1.400.859.582.559	(67.306.647.276)	2.158.282.991.174	(65.721.828.477)

4. Phải thu khác

a) Ngắn hạn :

Chi tiết theo nội dung

- Phải thu tạm ứng
- Ký cược, ký quỹ
- Tiền sử dụng đất - Dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh
- Lãi vay vốn Cty CP dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi
- Cổ tức lợi nhuận được chia
- Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An
- Phải thu khác

30/09/2026		01/01/2026	
Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
42.400.806.170		36.769.463.427	
1.690.562.182.795		1.490.596.345.025	
21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
-		27.853.939.726	
-		-	
151.851.000		15.252.651.000	
-		-	
130.949.838.934	(68.847.191.151)	125.222.018.461	(66.330.545.707)
1.885.419.485.156	(90.201.997.408)	1.717.049.223.896	(87.685.351.964)

Chi tiết theo đối tượng

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang
- Tiền sử dụng đất - Dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh
- Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An
- Công ty CP cà phê Olympic
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới
- Công ty TNHH Vật liệu xây dựng Sài
- Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Các đối tượng khác

27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.920.292.255	(27.920.292.255)
21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
1.690.000.000.000		1.517.853.939.726	
41.821.725.755	(23.547.277.360)	36.816.719.445	(21.030.631.916)
62.984.776		28.805.551.453	
-		2.741.917.809	
-		4.840.800.000	
104.259.676.113	(17.379.621.536)	76.715.196.951	(17.379.621.536)
1.885.419.485.156	(90.201.997.408)	1.717.049.223.896	(87.685.351.964)

b) Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ
- Phải thu khác

30/09/2026		01/01/2026	
Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
3.082.866.713		2.809.415.713	
92.000			
3.082.958.713	-	2.809.415.713	-

5. Tài sản thiếu chờ xử lý

a Ngắn	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Hàng tồn kho		-		-
	-	-	-	-

6. Hàng tồn kho.

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dư phòng	Giá gốc	Dư phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	36.392.360.751	(7.382.692.010)	36.677.835.941	(7.382.692.010)
Công cụ, dụng cụ	2.424.661.679	(736.278.636)	1.982.646.743	(736.278.636)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	70.219.051.671	-	69.795.653.744	-
Thành phẩm	17.974.863.574	(24.066.991)	15.521.607.322	(153.641.270)
Hàng hoá	65.379.566.826	(197.855.028)	68.411.766.273	(197.855.028)
Hàng gửi đi bán	1.311.331.610	-	1.213.943.185	-
Hàng hoá bất động sản	1.835.016.158	-	1.835.016.158	-
	195.536.852.269	(8.340.892.665)	195.438.469.366	(8.470.466.944)

7. Tài sản dở dang dài hạn

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.786.829.706.768	1.786.829.706.768	1.781.454.926.047	1.781.454.926.047
- Dự án núi Dông Dài	530.777.923.110	530.777.923.110	530.162.418.110	530.162.418.110
- Dự án Cù lao Tân Vạn	-	-	-	-
- Dự án Ven sông	920.761.879.664	920.761.879.664	920.761.879.664	920.761.879.664
- Khác	-	-	-	-
	3.238.369.509.542	3.238.369.509.542	3.232.379.223.821	3.232.379.223.821

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.055.831.240.885	1.055.831.240.885	1.026.292.491.885	1.026.292.491.885
- Dự án Đất Đô tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	893.374.827.788	893.374.827.788	863.601.873.873	863.601.873.873
- Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	-	-	-	-
- Khu công nghiệp An Phước	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270
- Trung tâm thương mại Tín Nghĩa Plaza	-	-	-	-
- Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216
- Khu tái định cư Hiệp Hòa	-	-	77.245.446.827	77.245.446.827
- Trung tâm thương mại Hiệp Phước	33.949.317.040	33.949.317.040	34.192.508.158	34.192.508.158
- Cảng Tổng hợp Phú Hữu	40.361.198.211	40.361.198.211	40.528.598.211	40.528.598.211
- Khu dân cư 18ha Tam Phước	43.082.803.690	43.082.803.690	43.082.803.690	43.082.803.690
- Công trình Xây dựng trạm xăng dầu	18.384.394.052	18.384.394.052	18.114.175.102	18.114.175.102
- Khu công nghiệp Tam Phước	22.008.181.818	22.008.181.818	22.008.181.818	22.008.181.818
- Công trình Kios - đường trục nối KCN	1.623.906.393	1.623.906.393	552.218.236	552.218.236
- Mỏ đá Cây Gáo (mở rộng)	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806
- Dự án Hai tuyến đường QH-D35 và QH-D6	-	-	-	-
- Công trình khác	1.063.777.758.910	1.063.777.758.910	62.248.550.857	62.248.550.857
	3.232.031.546.079	3.232.031.546.079	2.247.504.765.949	2.247.504.765.949

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

8 . 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	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	735.234.519.684	173.500.460.339	96.270.317.949	24.980.849.031	14.386.559.508	31.057.271.973	1.075.429.978.484
- Mua trong năm	441.806.682	3.166.637.616	19.610.026.824	288.004.510	532.000.000	-	24.038.475.632
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	4.516.604.580	-	-	-	1.697.266.200	-	6.213.870.780
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(4.818.992.317)	(137.250.000)	(1.946.772.727)	(202.123.183)	-	-	(7.105.138.227)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	(11.565.728.743)	-	(853.925.225)	-	(920.686.915)	-	(13.340.340.883)
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	9.259.259	-	9.259.259
Số dư cuối năm	723.808.209.886	176.529.847.955	113.079.646.821	25.066.730.358	15.704.398.052	31.057.271.973	1.085.246.105.045
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	415.252.832.143	146.870.200.755	69.417.599.034	15.337.213.635	4.682.915.513	26.019.462.446	677.580.223.526
- Khấu hao trong năm	17.663.368.413	4.981.777.849	4.798.349.916	1.822.959.791	561.634.862	1.099.954.317	30.928.045.148
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(89.806)	(195.239)	-	-	-	(9.863.271)	(10.148.316)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(4.525.845.492)	(173.750.000)	(1.910.272.727)	(202.123.183)	-	-	(6.811.991.402)
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	204.612.186	-	-	-	-	-	204.612.186
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	(9.592.056.123)	-	(853.925.225)	-	(920.686.915)	-	(11.366.668.263)
Số dư cuối kỳ	419.002.821.321	151.678.033.365	71.451.750.998	16.958.050.243	4.323.863.460	27.109.553.492	690.524.072.879
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	319.981.687.541	26.630.259.584	26.852.718.915	9.643.635.396	9.703.643.995	5.037.809.527	397.849.754.958
Tại ngày cuối kỳ	304.805.388.565	24.851.814.590	41.627.895.823	8.108.680.115	11.380.534.592	3.947.718.481	394.722.032.166

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	82.887.745.869	-	7.183.740.804	294.907.780	90.366.394.453
- Mua trong năm	-	-	565.800.000	-	565.800.000
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	82.887.745.869	-	7.749.540.804	294.907.780	90.932.194.453
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.602.949.740	-	6.266.557.563	294.907.780	12.164.415.083
- Khấu hao trong năm	167.833.933	-	184.721.991	-	352.555.924
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(70.104)	-	-	-	(70.104)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	5.770.713.569	-	6.451.279.554	294.907.780	12.516.900.903
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	77.284.796.129	-	917.183.241	-	78.201.979.370
Tại ngày cuối kỳ	77.117.032.300	-	1.298.261.250	-	78.415.293.550

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.756.232.845.399	1.492.750.058.640	-	3.248.982.904.039
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.736.071.002	51.855.840.865	-	53.591.911.867
- Phân loại lại	10.117.462.666	3.222.878.217	-	13.340.340.883
- Hợp nhất kinh doanh	✓ - ✓	-	✓ - ✓	-
- Thanh lý , nhượng bán	✓ (13.045.717.768) ✓	-	✓ - ✓	(13.045.717.768)
- Tăng/Giảm khác	✓ (65.450.000)	-	-	(65.450.000)
Số dư cuối năm	1.754.975.211.299	1.547.828.777.722	-	3.302.803.989.021
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	453.130.784.796	776.755.689.079	-	1.229.886.473.875
- Khấu hao trong năm	✓ 36.272.842.601	51.205.445.107	-	87.478.287.708
- Hợp nhất kinh doanh	✓ 4.019.458.947 ✓	-	-	4.019.458.947
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Thanh lý , nhượng bán	(8.900.589.535)	-	-	(8.900.589.535)
- Phân loại lại	✓ - ✓	-	✓ -	-
- Tăng/Giảm khác	8.127.342.461	3.222.878.217	-	11.350.220.678
Số dư cuối kỳ	492.649.839.270	831.184.012.403	-	1.323.833.851.673
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.303.102.060.603	715.994.369.561	-	2.019.096.430.164
Tại ngày cuối kỳ	1.262.325.372.029	716.644.765.319	-	1.978.970.137.348

11. Vay

	01/01/2026		Quý 3		Lũy kế		30/09/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng TK	Giảm TK	Tăng LK	Giảm LK	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
a Vay ngắn hạn	2.999.444.844.580	2.999.444.844.580	2.490.432.207.574	2.948.949.813.108	7.616.887.465.115	8.254.531.054.661	2.361.801.255.034	2.361.801.255.034
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>2.742.234.889.163</i>	<i>2.742.234.889.163</i>	<i>2.443.916.835.574</i>	<i>2.890.356.643.171</i>	<i>7.473.351.087.057</i>	<i>8.103.136.916.850</i>	<i>2.112.449.059.370</i>	<i>2.112.449.059.370</i>
· Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn	738.944.512.737	738.944.512.737	813.626.131.185	591.367.839.470	2.560.810.804.998	2.462.815.053.417	836.940.264.318	836.940.264.318
· Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	332.115.932.464	332.115.932.464	155.847.095.876	173.050.654.455	817.919.827.050	1.015.392.099.514	134.643.660.000	134.643.660.000
· Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	209.244.655.000	209.244.655.000	438.299.520.000	314.950.438.555	929.294.803.314	690.465.272.622	448.074.185.692	448.074.185.692
· Ngân hàng Sinopac - CN TP.HCM	12.448.800.000	12.448.800.000	-	162.936.456.691	249.273.435.920	261.722.235.920	-	-
Ngân hàng China Construction Bank	-	-	-	159.360.460.000	159.360.460.000	159.360.460.000	-	-
· Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và phát triển	289.389.660.000	289.389.660.000	72.368.700.000	251.938.000.000	613.205.111.627	830.226.071.627	72.368.700.000	72.368.700.000
· Ngân hàng TMCP Ngoại thương	140.376.000.000	140.376.000.000	804.186.700.000	836.674.200.000	1.289.054.460.000	1.364.057.860.000	65.372.600.000	65.372.600.000
· Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	333.137.116.000	333.137.116.000	45.787.920.000	79.929.000.000	277.425.235.750	564.774.431.750	45.787.920.000	45.787.920.000
· Ngân hàng TMCP Quân đội	145.522.350.000	145.522.350.000	-	-	139.903.484.700	145.522.350.000	139.903.484.700	139.903.484.700
· Ngân hàng TM TNHH E.SUN (E.Sun Bank)	143.194.158.000	143.194.158.000	112.496.100.000	260.999.594.000	373.495.694.000	404.193.752.000	112.496.100.000	112.496.100.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM (HD bank)	145.457.330.000	145.457.330.000	-	59.000.000.000	59.673.720.000	204.457.330.000	673.720.000	673.720.000
· Vay tổ chức, cá nhân khác	252.404.374.962	252.404.374.962	1.304.668.513	150.000.000	3.934.049.698	150.000.000	256.188.424.660	256.188.424.660

<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>257.209.955.417</i>	<i>257.209.955.417</i>	<i>46.515.372.000</i>	<i>58.593.169.937</i>	<i>143.536.378.058</i>	<i>151.394.137.811</i>	<i>249.352.195.664</i>	<i>249.352.195.664</i>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	83.770.744.000	83.770.744.000	26.885.372.000	26.885.372.000	68.770.744.000	68.770.744.000	83.770.744.000	83.770.744.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29.260.000.000	29.260.000.000	7.130.000.000	6.770.000.000	20.130.000.000	20.310.000.000	29.080.000.000	29.080.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Đồng Nai	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	67.324.000.000	67.324.000.000	12.500.000.000	19.956.000.000	43.188.000.000	47.368.000.000	63.144.000.000	63.144.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Đồng Nai	18.823.153.564	18.823.153.564	-	4.981.797.937	11.067.634.058	14.945.393.811	14.945.393.811	14.945.393.811
Vay tổ chức, cá nhân khác	11.987.830.000	11.987.830.000	-	-	380.000.000	-	12.367.830.000	12.367.830.000
b Vay dài hạn	1.056.621.719.521	1.056.621.719.521	-	46.515.372.000	380.000.000	143.536.378.058	913.465.341.463	913.465.341.463
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.056.621.719.521</i>	<i>1.056.621.719.521</i>	<i>-</i>	<i>46.515.372.000</i>	<i>380.000.000</i>	<i>143.536.378.058</i>	<i>913.465.341.463</i>	<i>913.465.341.463</i>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VP.Bank)	-	-	-	-	-	-	-	-
Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	-	-	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	507.082.976.000	507.082.976.000	-	26.885.372.000	-	68.770.744.000	438.312.232.000	438.312.232.000
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển (PG.bank)	268.868.000.000	268.868.000.000	-	12.500.000.000	-	43.188.000.000	225.680.000.000	225.680.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	-	-	-	-	-	-	-	-
Vay tổ chức, cá nhân khác	-	-	-	-	380.000.000	380.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	169.967.150.720	169.967.150.720	-	7.130.000.000	-	20.130.000.000	149.837.150.720	149.837.150.720
Ngân hàng OCB	-	-	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- CN Đồng Nai	110.703.592.801	110.703.592.801	-	-	-	11.067.634.058	99.635.958.743	99.635.958.743
Tổng cộng	4.056.066.564.101	4.056.066.564.101	2.490.432.207.574	2.995.465.185.108	7.617.267.465.115	8.398.067.432.719	3.275.266.596.497	3.275.266.596.497

12. Phải trả người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Hải	951.214.452	951.214.452	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	119.742.407.046	119.742.407.046	185.550.543.667	185.550.543.667
	120.693.621.498	120.693.621.498	185.550.543.667	185.550.543.667

13. Người mua trả tiền trước

	30/09/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
- Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài	62.906.100.597	62.897.918.779
- Dự án Ven sông, chung cư Pegasus, Long Bình Tân	48.055.241.192	48.055.241.192
- Tổng công ty Điện Lực Dầu Khí Việt Nam - CTCP	74.000.000.000	74.000.000.000
- Cty cổ phần Khai Hoàn quốc tế	8.001.584.626	8.231.555.729
- Cty TNHH Dịch vụ và đầu tư BĐS Phước Long	25.300.000.000	-
- Cty TNHH Phát triển TM & ĐT Đại Phước	235.950.000.000	-
- Cty TNHH dịch vụ đầu tư Hưng Long	350.000.000.000	
- Các khách hàng khác	26.793.518.019	8.398.185.570
	831.006.444.434	201.582.901.270
b) Dài hạn		
- Tổng công ty Điện Lực Dầu Khí Việt Nam - CTCP	80.000.000.000	80.000.000.000
- Các khách hàng khác	172.486.859.195	172.487.200.195
	252.486.859.195	252.487.200.195

14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	31.012.134.063	41.443.800.428
	31.012.134.063	41.443.800.428

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	15.239.236	42.136.006.896	165.862.660.176	155.705.991.657	602.209.194	52.879.645.373
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	52.904.962	52.904.962	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.005.469.195	167.095.863.911	85.401.343.492	209.282.657.574	9.562.824.560	46.771.905.194
Thuế thu nhập cá nhân	21.802.172	877.828.418	13.191.352.094	11.692.407.322	64.720.791	2.419.691.809
Thuế tài nguyên	30.643.350	268.240	2.418.080	2.420.880	30.643.350	265.440
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	201.262.561	-	41.815.125.338	38.490.922.818	144.988.540	3.267.928.499
Thuế bảo vệ môi trường	-	3.081.010	-	3.081.010	-	-
Các loại thuế khác	2.445.627.518	190.756.481	523.118.991	612.247.398	2.445.627.518	101.628.074
Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-
	8.720.044.032	210.303.804.956	306.848.923.133	415.842.633.621	12.851.013.953	105.441.064.389

16. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	60.112.898.247	55.180.416.560
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	125.623.636.689	109.105.248.878
- Chi phí trích trước công trình	10.257.727.878	10.257.727.878
- Tạm tính giá thuê đất bổ sung dự án Long Bình Tân	11.952.712.437	11.952.712.437
- Chi phí phải trả khác	33.737.165.663	41.134.207.178
	241.684.140.914	227.630.312.931

b) Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	590.744.908.414	590.744.908.414

17. Phải trả khác

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Phải trả các khoản bảo hiểm		135.870.951.522
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	174.843.460.669	108.225.014.695
- Lãi vay phải trả	112.309.264.583	11.025.517.808
- Lãi tiền gửi phải trả Cty CP Dầu khí ĐT khai thác cảng Phước An	-	46.840.460.159
- Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	-	-
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	-	125.241.387.809
- Phải trả cho Tỉnh Ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/1/2026 của Tòa án ND Tỉnh Đồng Nai	-	-
- Tiền thuế GTGT phải nộp theo kết luận thanh tra chính phủ	-	53.500.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.934.851.555	37.289.368.287
	318.087.576.807	517.992.700.280

b) Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Phải trả dài hạn tiền thuê đất	12.445.518.174	12.445.518.174
- Lãi vay phải trả	1.738.217.890	-
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	117.264.417.416	96.230.199.292
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về tiền bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	16.885.000.000	16.885.000.000
- Phải trả Công ty CP DV TM & XD Địa Ốc Kim Oanh	13.378.186.225	13.378.186.225
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.375.599.999	2.103.523.424
	189.761.027.380	167.716.514.791

18. Doanh thu chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	190.789.717.210	181.633.412.348
- Doanh thu chưa thực hiện khác	2.839.087.817	3.042.792.750
	193.628.805.027	184.676.205.098

b) Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Doanh thu nhận trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	7.189.832.116.360	6.541.612.385.991
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Doanh thu chưa thực hiện khác	5.667.435.938	6.053.589.788
	7.201.941.685.728	6.554.108.109.209

19. Dự phòng phải trả

a) Ngắn hạn

b) Dài hạn

	Đầu năm	Số dự phòng tăng trong năm	Số dự phòng giảm trong năm	Cuối kỳ
a) Ngắn hạn			-	
b) Dài hạn	4.343.949.980		3.900.000	4.340.049.980
	4.343.949.980	-	3.900.000	4.340.049.980

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	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
Số dư đầu năm trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(216.747.758.176)	(11.217.792.404)	174.005.490.476	1.058.573.962	288.645.871.647	1.892.382.822.581	4.216.791.879.035
Tăng vốn trong năm	-	-	-						9.943.881.740	9.943.881.740
Lợi nhuận trong năm								682.378.984.246	150.913.517.278	833.292.501.524
Trích các quỹ ĐTPT, khác			-			24.401.322.713	51.736.349	(24.453.059.062)	-	-
Chia cổ tức						-	-	(220.000.000.000)	(92.724.105.600)	(312.724.105.600)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					505.335.793	-	-	-	-	505.335.793
Mua cổ phiếu quỹ						-	-	-	(1.100.000.000)	(1.100.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						-	-	(16.390.370.084)	(5.272.691.378)	(21.663.061.462)
Tăng/giảm khác/Phân loại	-		-			-	-	-		-
Hợp nhất kinh doanh			-	182.680.826.720		-	(848.046)	115.110.193.032	(266.705.161.542)	31.085.010.164
Số dư cuối năm trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(34.066.931.456)	(10.712.456.611)	198.406.813.189	1.109.462.265	825.291.619.779	1.687.438.263.079	4.756.131.441.194
Số dư đầu năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(34.066.931.456)	(10.712.456.611)	198.406.813.189	1.109.462.265	825.291.619.779	1.687.438.263.079	4.756.131.441.194
Tăng vốn trong năm	-	-	-						-	-
Lợi nhuận trong năm								141.860.798.948	92.459.199.508	234.319.998.456
Trích các quỹ ĐTPT, khác			-			64.387.858.977	44.249.457	(64.432.108.434)	-	-
Chia cổ tức						-	-	(240.000.000.000)	(50.912.152.900)	(290.912.152.900)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					(10.171.365)	-	-	-	-	(10.171.365)
Trích Quỹ Ban điều hành						-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi						-	-	(33.397.882.484)	(10.692.158.751)	(44.090.041.235)
Tăng/giảm khác/Phân loại	-		-			(9.389)	(23.231.172)	95.464.372	(596.376.430)	(524.152.619)
Hợp nhất kinh doanh			-	-		-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(34.066.931.456)	(10.722.627.976)	262.794.662.777	1.130.480.550	629.417.892.181	1.717.696.774.506	4.654.914.921.531

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
Thành Ủy Đồng Nai	48,06	961.250.000.000	48,06	961.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và VLXD Sài Gòn		-	24,96	499.139.390.000
Các cổ đông khác	51,94	1.038.750.000.000	26,98	539.610.610.000
	100	2.000.000.000.000	100	2.000.000.000.000

c) Cổ phiếu

	30/9/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.	10.000	10.000

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: đồng

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	2.836.551.355.310 ⁷	2.461.687.396.266
Doanh thu kinh doanh bất động sản	11.088.117.083	17.081.901.744 ⁷
Doanh thu cung cấp dịch vụ	72.833.237.442	70.013.513.851
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	223.874.831.802	174.757.370.584
	3.144.347.541.637	2.723.540.182.445

b) Doanh thu từ các bên liên quan

		34.476.319.193	197.121.365.321
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	1.591.094.633	772.073.039
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	3.080.379.152	1.094.671.707
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	114.640.156	48.157.406
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	2.528.607.981	-
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	3.170.257.560	858.623.475
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	540.055.915	262.334.906
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác	1.340.009.055	3.913.132.876
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	349.557.255	137.520.348
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	10.852.934.278	188.925.743.658
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	10.908.783.208	1.109.107.906

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	307.800 ⁷	419.146
- Giảm giá hàng bán	(62.561.283) ⁷	58.266.392
- Hàng bán bị trả lại	903.575.794	11.200.000
	841.322.311	69.885.538

3. Giá vốn hàng bán

Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán
 Giá vốn kinh doanh bất động sản
 Giá vốn dịch vụ đã cung cấp
 Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Quý 3/2026	Quý 3/2025
VND	VND
2.797.809.672.455	2.419.309.448.307
8.493.681.207	3.215.391.849
55.053.590.551	48.026.415.920
72.993.348.104	64.163.867.222
-	(85.000)
2.934.350.292.317	2.534.715.038.298

4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT
 Giá trị còn lại của BĐSĐT
 Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT
 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

Quý 3/2026	Quý 3/2025
-	37.547.800.000
-	422.000.000
-	-
-	37.125.800.000

5. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi, tiền cho vay
 Lãi bán hàng trả chậm
 Cổ tức, lợi nhuận được chia
 Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ
 Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ
 Lãi hợp tác đầu tư
 Doanh thu hoạt động tài chính khác

Quý 3/2026	Quý 3/2025
61.544.758.489	47.672.769.701
32.682.840.689	32.458.234.913
2.046.670.000	573.697.500
782.769.887	872.965.212
1.785.268.136	3.392.604.098
-	2.954.600
3.413.552.638	-
102.255.859.839	84.973.226.024

6. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay
 Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh & tổn thất đầu tư
 Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ
 Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ
 Chi phí tài chính khác

Quý 3/2026	Quý 3/2025
69.491.478.642	41.411.646.456
16.470.010.710	(2.591.414.953)
78.946.938	573.415.558
122.704.104	63.694.978
2.987.882.877	142.536.986
89.151.023.271	39.599.879.025

7. Thu nhập khác

Thu nhập từ thuần từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ
 Thu nhập từ thu phí chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng
 Thu nhập từ chuyển giao chi phí đầu tư dự án
 Thu nhập khác

Quý 3/2026	Quý 3/2025
-	85.000.000
-	-
-	-
9.967.026.155	4.516.426.795
9.967.026.155	4.601.426.795

8. Chi phí khác

Thanh lý tài sản
Tiền phạt và chậm nộp thuế, truy thu
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất
Chi phí khác

Quý 3/2026	Quý 3/2025
175.930.613	2.383.066.664
274.632.490	-
820.966.368	941.471.777
27.144.947.728	1.626.377.153
28.416.477.199	4.950.915.594

9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

a) CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng
Chi phí nhân công
Chi phí khấu hao tài sản cố định
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng
Thuế, phí, lệ phí
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền

Quý 3/2026	Quý 3/2025
1.139.297.719	1.138.515.922
27.885.976.178	27.499.126.730
2.681.071.089	2.824.619.882
181.818	(4.805.972.000)
4.533.116.227	727.340.546
4.867.083.792	3.700.652.961
7.173.798.709	6.860.598.338
48.280.525.532	37.944.882.379

b) CHI PHÍ BÁN HÀNG

Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng
Chi phí nhân công
Chi phí khấu hao tài sản cố định
Phân bổ lợi thế thương mại
Chi phí bảo hành
Chi phí dịch vụ mua ngoài
Chi phí khác bằng tiền

Quý 3/2026	Quý 3/2025
873.785.420	1.029.129.908
15.173.897.817	17.341.422.503
2.016.391.195	1.809.284.079
-	-
-	-
8.430.629.461	13.870.003.477
2.083.209.123	1.448.489.394
28.577.913.016	35.498.329.361

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con
Chi phí thuế TNDN hiện hành

Quý 3/2026	Quý 3/2025
6.846.915.204	42.136.594.425
23.265.773.505	53.968.138.929
30.112.688.709	96.104.733.354

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3 năm 2026 đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Trong kỳ, Tổng Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

- Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ		11.877.640.430	197.121.365.321
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	795.125.738	772.073.039
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.679.124.454	1.094.671.707
- Công ty CP Thảm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	66.230.600	48.157.406
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	-	-
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	1.513.036.207	858.623.475
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	271.139.160	262.334.906
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác	668.580.290	3.913.132.876
- Cty CP Khí Dầu Mỏ Hoá Lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	-
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	145.351.982	137.520.348
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	942.769.635	188.925.743.658
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	5.796.282.364	1.109.107.906
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	-	-
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ		9.686.853.582	5.634.789.639
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	72.457.407	181.481.481
- Công ty CP Thảm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	-	6.018.519
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	6.854.769.715	4.771.407.197
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	51.546.690	57.116.616
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	34.713.008	-
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	2.673.366.762	618.765.826
Lãi cho vay vốn		22.674.211.786	26.855.927.094
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	6.323.801.952	6.906.242.281
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác	3.093.908.884	12.362.198.986
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	706.811.768
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	-	1.260.273.972
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Bên liên quan khác	-	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	10.651.616.438	2.191.780.822
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu	Bên liên quan khác	2.604.884.512	3.428.619.265
Lãi hợp tác kinh doanh		-	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	-	-
Lãi đi vay vốn		64.163.068	13.006.028
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	64.163.068	13.006.028
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	-	-

- Số dư tại ngày 30/09/2026:

	Mối quan hệ	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khách hàng		139.626.195.194	136.487.868.227
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	115.155.887	15.148.450
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	429.130.975	743.024.713
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	-	-
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	97.605.060	6.614.550
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác	122.883.865.222	128.763.160.748
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	44.839.310	42.160.440
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	330.602.577	773.557.260
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	11.945.137.126	6.144.202.066
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu	Bên liên quan khác	3.779.859.037	-
Phải thu dài hạn khách hàng			
- Công ty CP Thương mại & Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	-
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa Phương Đông	Công ty con	-	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		624.102.076	22.588.000
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	22.588.000
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác	974.803	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	623.127.273	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		533.510.587.179	688.530.733.736
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác	101.800.000.000	101.800.000.000
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	267.362.180.619	286.730.733.736
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	-	50.000.000.000
- Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân	Khách hàng số dư lớn	-	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	50.000.000.000	250.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu	Bên liên quan khác	114.348.406.560	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		54.300.000	134.300.000
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	30.000.000	90.000.000
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	-
- Công ty TNHH ĐTPT Hiệp Hòa	Bên liên quan khác	-	-
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	24.300.000	44.300.000
Phải thu khác ngắn hạn		1.732.378.453.274	1.559.511.459.171
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	-	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác	41.821.725.755	36.816.719.445
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	1.690.000.000.000	1.517.853.939.726
- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	-	4.840.800.000
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	-
- Công ty CP thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	-	-
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	-
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	-	-
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	77.442.926	-
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu	Bên liên quan khác	479.284.593	-
Phải trả cho người bán ngắn hạn		3.463.582.406	1.038.507.011
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	16.911.141	-
- Công ty CP thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	-	-
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	-	-
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	360.000.000	360.000.000
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.871.899.679	459.629.608
- Cty TNHH Tiếp vận Quốc tế - ICD Biên Hòa	Công ty liên kết	-	-
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	-
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	9.775.203	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	1.204.996.383	218.877.403

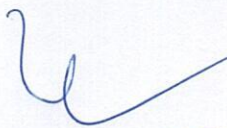
Chi phí phải trả ngắn hạn khác		1.290.000.000	137.556.905.617
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết	-	-
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	1.290.000.000	1.290.000.000
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	-
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	-	-
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	-	11.025.517.808
- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	-	-
- Văn phòng tinh Ủy Đồng Nai	Cổ đông	-	125.241.387.809
Phải trả dài hạn khác		3.843.796.384	288.400.000
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	248.400.000	248.400.000
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	-	-
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	40.000.000	40.000.000
- Cty CP Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan khác	20.000.000	-
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	3.535.396.384	-
Cổ tức phải trả		1.290.000.000	1.290.000.000
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	1.290.000.000	1.290.000.000

Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**


DƯƠNG THỊ MINH HỒNG

NGUYỄN THỊ THÙY VÂN

Trần Trung Tuấn