

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 76
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 76

1001
CC
RÁCHN
HÃNG
A
HÃNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban	(Bổ nhiệm từ ngày 11/06/2025) <i>Trước đây là Thành viên BKS</i>
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Bà Lê Kim Thảo	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Bà Mai Thị Thắm Hồng	Thành viên	(Bổ nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Bà Đặng Thị Thanh Hà - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Trần Trung Tuấn - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng 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 tuân thủ các quy định pháp lý của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng 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.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Trung Tuấn

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 76, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Phạm Văn Sang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3864-2025-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		8.928.560.173.639	5.067.166.778.242
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.801.108.322.701	536.544.589.313
111	1. Tiền		1.151.535.341.839	279.633.871.956
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.649.572.980.862	256.910.717.357
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	668.532.634.996	563.306.076.601
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	6.616.661.800
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		661.915.973.196	556.689.414.801
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.246.767.492.013	3.589.887.007.733
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.158.282.991.174	2.550.934.547.283
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	118.607.136.892	762.790.423.176
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.381.037.144.861	312.954.805.041
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.887.028.248.321	242.950.575.652
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(298.188.029.235)	(279.770.606.911)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	27.263.492
140	IV. Hàng tồn kho	10	186.968.002.422	311.613.753.279
141	1. Hàng tồn kho		195.438.469.366	319.931.601.076
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.470.466.944)	(8.317.847.797)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25.183.721.507	65.815.351.316
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.294.976.985	6.327.880.854
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.168.700.490	40.276.040.832
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	8.720.044.032	19.211.429.630
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.074.230.609.672	13.014.274.131.028
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.809.415.713	1.043.019.280.498
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	2.809.415.713	1.043.019.280.498

M.S.D.
H.H.N.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
220	II. Tài sản cố định		476.051.734.328	504.315.380.339
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	397.849.754.958	425.724.758.849
222	- Nguyên giá		1.075.429.978.484	1.109.760.307.726
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(677.580.223.526)	(684.035.548.877)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	78.201.979.370	78.590.621.490
228	- Nguyên giá		90.366.394.453	91.301.689.163
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.164.415.083)	(12.711.067.673)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	2.019.096.430.164	2.058.204.368.003
231	- Nguyên giá		3.248.982.904.039	3.245.986.712.398
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.229.886.473.875)	(1.187.782.344.395)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	5.479.883.989.770	8.333.386.636.363
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		3.232.379.223.821	5.492.966.979.185
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.247.504.765.949	2.840.419.657.178
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	265.424.664.263	266.625.757.612
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		135.332.357.662	134.205.184.190
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.222.430.065	137.315.605.065
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(130.123.464)	(4.895.031.643)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		830.964.375.434	808.722.708.213
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	802.938.959.380	808.236.403.231
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	37a	28.025.416.054	-
269	3. Lợi thế thương mại	16	-	486.304.982
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.002.790.783.311	18.081.440.909.270

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.246.580.032.980	13.864.569.721.098
310	I. Nợ ngắn hạn		4.620.557.630.870	5.149.560.624.621
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	185.550.543.667	182.266.594.928
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	201.582.901.270	371.512.871.331
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	210.303.804.956	68.748.438.599
314	4. Phải trả người lao động		18.662.545.341	14.867.421.484
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	227.630.312.931	229.912.250.973
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	184.676.205.098	140.675.792.245
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	559.357.191.571	494.053.240.392
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	2.999.444.844.580	3.614.891.829.277
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		33.349.281.456	32.632.185.392
330	II. Nợ dài hạn		8.626.022.402.110	8.715.009.096.477
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	252.487.200.195	252.487.200.195
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	590.744.908.414	590.744.908.414
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	6.554.108.109.209	4.958.776.147.099
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	167.716.514.791	262.949.393.685
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	1.056.621.719.521	2.601.232.870.614
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37b	-	43.610.926.490
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	24	4.343.949.980	5.207.649.980

JOTT
CÔNG
CHÍNH
NG KI
AA
VH PH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.756.210.750.331	4.216.871.188.172
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	4.756.131.441.194	4.216.791.879.035
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.634.952.321	5.634.952.321
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		83.029.718.628	83.029.718.628
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(34.066.931.456)	(216.747.758.176)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(10.712.456.611)	(11.217.792.404)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		198.406.813.189	174.005.490.476
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.109.462.265	1.058.573.962
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		825.291.619.779	288.645.871.647
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		142.912.635.533	(21.843.556.233)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		682.378.984.246	310.489.427.880
429	9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.687.438.263.079	1.892.382.822.581
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		79.309.137	79.309.137
431	1. Nguồn kinh phí		79.309.137	79.309.137
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.002.790.783.311	18.081.440.909.270

Dương Thị Minh Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng


Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT


Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	13.398.198.389.558	11.737.055.057.707
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	2.006.521.633	3.372.680.233
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		13.396.191.867.925	11.733.682.377.474
11	4. Giá vốn hàng bán	29	12.343.342.830.230	10.945.508.563.195
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.052.849.037.695	788.173.814.279
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	904.555.144.612	272.219.449.565
22	7. Chi phí tài chính	31	219.468.060.935	172.115.475.935
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		207.756.954.738	143.673.919.758
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		17.242.718.472	2.336.920.882
25	9. Chi phí bán hàng	32	151.063.047.345	136.926.510.342
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	206.243.836.446	231.148.312.318
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.397.871.956.053	522.539.886.131
31	12. Thu nhập khác	34	21.907.189.033	118.712.114.574
32	13. Chi phí khác	35	341.038.185.287	122.896.886.598
40	14. Lợi nhuận khác		(319.130.996.254)	(4.184.772.024)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.078.740.959.799	518.355.114.107
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	393.377.014.919	132.201.785.520
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	(147.928.556.644)	(38.401.629.295)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		833.292.501.524	424.554.957.882
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		682.378.984.246	310.489.427.880
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		150.913.517.278	114.065.530.002
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	3.412	1.552


Dương Thị Minh Hồng
Người lập


Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng




Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025


(Theo phương pháp gián tiếp)

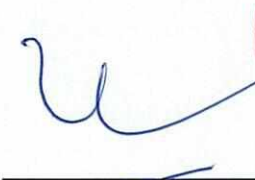
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.078.740.959.799	518.355.114.107
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		162.836.763.064	166.060.907.521
03	2. Các khoản dự phòng		16.389.183.935	(12.947.763.299)
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.702.699.387	2.164.740.085
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.061.624.396.228)	(196.349.800.675)
06	5. Chi phí lãi vay		207.756.954.738	143.673.919.758
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		405.802.164.695	620.957.117.497
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		666.207.914.898	(1.910.561.731.946)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		125.304.862.641	(75.802.867.937)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		1.972.735.357.762	579.492.849.765
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		5.179.456.323	23.629.515.121
14	5. Tiền lãi vay đã trả		(207.133.179.346)	(97.643.249.434)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(280.653.488.283)	(123.310.015.772)
17	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(19.080.866.793)	(43.338.798.382)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.668.362.221.897	(1.026.577.181.088)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(386.677.833.347)	(302.333.753.058)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		377.666.274.639	8.038.823.075
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(979.411.697.009)	(571.878.908.609)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		455.551.046.580	224.775.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		681.355.879.058	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		214.310.905.617	162.182.298.292
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		362.794.575.538	(479.216.540.300)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		8.843.881.740	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		9.655.310.680.859	9.444.329.632.166
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(10.088.919.102.400)	(7.765.913.753.931)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(340.269.398.873)	(236.252.799.427)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(765.033.938.674)</i>	<i>1.442.163.078.808</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		2.266.122.858.761	(63.630.642.580)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		536.544.589.313	602.122.958.828
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.559.125.373)	(1.947.726.935)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	2.801.108.322.701	536.544.589.313


Dương Thị Minh Hồng
Người lập


Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng


Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026



1.001
CỔ
RÁCH
IĂNG
A
ẢNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa là một công ty cổ phần được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Tín Nghĩa, một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1828/QĐ.UBT ngày 6 tháng 8 năm 1994 và Quyết định chuyển đổi Doanh nghiệp số 431-QĐ/TU ngày 19 tháng 10 năm 2004 của Tỉnh ủy Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được giao dịch trên sàn UPCOM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch cổ phiếu là TID theo Quyết định số 694-QĐ/SGDHN do HNX cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.000.000.000.000 VND; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có 1.022 nhân viên (tại ngày 01/01/2025: 1.117 nhân viên).

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Bán buôn tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng, phá dỡ công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Bán buôn đồ uống;

Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Sản xuất gốm sứ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở;
- Đầu tư và kinh doanh cảng;
- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý, đấu giá và sàn giao dịch bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

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

Lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay tăng 560,39 tỷ VND, tương ứng tăng 108,11% so với năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Trong năm 2025, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.662,51 tỷ VND, tương ứng tăng 14,17% so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do sản lượng cả phê tiêu thụ nội địa tăng, ngoài ra doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp trong năm của Tổng Công ty cũng đạt kết quả khả quan. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp tăng 1.397,83 tỷ VND, tương ứng tăng 12,77% so với năm trước, do tốc độ tăng giá vốn thấp hơn tốc độ tăng doanh thu dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 264,68 tỷ VND, tức là tăng 33,58% so với năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng 632,34 tỷ VND, tương ứng tăng 232,29% so với năm trước, chủ yếu đến từ lãi chuyển nhượng khoản đầu tư. Chi phí tài chính tăng 47,35 tỷ VND, tương ứng tăng 27,51% chủ yếu do tăng chi phí lãi vay.
- Chi phí khác năm nay tăng 218,14 tỷ VND do trong năm ghi nhận khoản chi phí từ hủy giao dịch chuyển nhượng khu đất thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa trong năm 2018 với số tiền 142,92 tỷ VND, ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh bổ sung thuộc giai đoạn trước cổ phần hóa với tổng số tiền là 178,74 tỷ VND, chi tiết tại Thuyết minh số 35.

Cấu trúc Tổng Công ty

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Trạm dừng nghỉ Tân Phú	182A, QL 20, xã Phú Lâm, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp

Tổng Công ty có Chi nhánh hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345, Quốc lộ 20, phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, thương mại

Tổng số các Công ty con:

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 17 Công ty (trong đó, 12 Công ty con trực tiếp, 5 Công ty con gián tiếp);
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

Danh sách công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2025 là:

Công ty con trực tiếp

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	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2.	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa ICD Biên Hòa (1)	Tỉnh Đồng Nai	96,28%	96,28%	Dịch vụ Logistics
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4.	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào (2)	Cộng hòa dân chủ Nhân dân Lào	100,00%	100,00%	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư bất động sản
6.	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông (3)	Tỉnh Đồng Nai	94,12%	94,12%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
7.	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
8.	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
9.	Công ty CP Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	88,13%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
10.	Công ty Cổ phần Chế Biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu nông sản
11.	Công ty Cổ phần Hiệp Phú (4)	Tỉnh Cần Thơ	99,21%	99,21%	Chế biến thủy sản
12.	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,66%	93,66%	Kho cảng xăng dầu

Công ty con gián tiếp

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 Tín Khai	Tỉnh Đồng Nai	56,67%	99,88%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Tỉnh Đồng Nai	60,77%	64,57%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	34,97%	67,57%	Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản
4. Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	37,01%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	40,52%	65,00%	Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu dược phẩm

(1) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11/12/2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa. Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 40.192.418 cổ phần với giá 15.000 VND/cổ phần, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổng Công ty tại đơn vị này tăng từ 90,85% lên 96,28%.

(2) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 130/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 7 năm 2022, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thoái vốn.

(3) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông. Đến ngày 28/02/2025, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 48.000.000 cổ phần với giá 15.000 VND/cổ phần. Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn, tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Tổng Công ty tăng từ 80% lên 94,12%.

(4) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11/12/2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Hiệp Phú. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc thoái vốn.

Tổng Công ty có các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 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 (Mã CK: BAX)	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Tư vấn giám sát, quản lý dự án
3. Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	34,17%	35,49%	Dịch vụ cảng
4. Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
5. Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
6. Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
7. Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Kỳ kế toán năm của Tổng 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

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

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.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

2.4 . 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 Tổng 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính chi phí phải trả;
- 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 Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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 Tổng 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 Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính hợp nhất lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối năm, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo tỷ giá bình quân của năm tài chính.

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày 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 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.

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

2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng 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 . Lợi thế thương mại

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 Tổng 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 năm phát sinh.

2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

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, giá trị của 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng 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.

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 Tổng 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. Tổng 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.

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

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

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

- 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 tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: 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 Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 năm: 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.

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 lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này 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 hợp nhất trong năm 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	06 - 25 năm
- Máy móc và thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 08 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng mặt nước	Không trích khấu hao
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 05 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 lũy 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 và quyền sử dụng đất	08 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45 năm

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 năm tài chính 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.17. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Tổng Công ty là bên nhận tiền đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Tổng Công ty là bên đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

2.18. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 Tổng 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 VND 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 hữu dụng.
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 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.

2.19. 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 Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.20. Các khoản vay

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.

2.21. 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.

2.22. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí xây dựng dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phân chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

2.23. Các khoản 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.

Chi 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 năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo này được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

2.24. Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu 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 năm tài chính.

2.25. 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).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Tổng Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.26. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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;
- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả 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.

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Tổng Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho 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 Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.27. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm 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 hoá, 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).

2.28. 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 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).

1111
CÔNG
H NHIỆP
IG KIẾ
AA
H PH

2.29 . 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.

2.30 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

- a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

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 Bảng cân đối kế toán.

- b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

- c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Tổng 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. Riêng các Khu công nghiệp Ông Kèo và Khu công nghiệp Tân Phú, Tổng Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012; Ông Kèo: năm 2013) và được giảm 50% thuế TNDN từ 7 năm đến 9 năm tiếp theo.

2.31 . 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 Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng 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 Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp 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.

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, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.32. Lãi cơ bản 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 Tổng 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 năm.

2.33. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.588.550.048	5.332.715.743
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.145.548.791.791	272.659.156.213
Tiền đang chuyển	1.398.000.000	1.642.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	1.649.572.980.862	256.910.717.357
	2.801.108.322.701	536.544.589.313

(*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,15%/năm đến 4,75%/năm. Trong đó, lãi tiền gửi phát sinh từ số tiền gửi có kỳ hạn theo thỏa thuận riêng giữa Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Công ty con của Tổng Công ty với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An tại Ngân hàng BIDV và Vietinbank là 1,033 tỷ VND sẽ được bù trừ với chi phí sử dụng vốn phải thu từ Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (xem chi tiết tại Thuyết minh số 8 và số 23).

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền có giá trị 2.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (xem chi tiết tại Thuyết minh số 17).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	661.915.973.196	-	556.689.414.801	-
	661.915.973.196	-	556.689.414.801	-

⁽¹⁾ Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,90%/năm đến 10,00%/năm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 406.688.133.933 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu						
- Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch ⁽²⁾	NTW 6.616.661.800	7.305.081.500	-	6.616.661.800	6.884.370.000	-
	6.616.661.800	-	6.616.661.800	-	-	-

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024.

⁽²⁾ Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12/12/2019, Hội đồng Quản trị quyết định thanh lý khoản chứng khoán kinh doanh này. Tại ngày lập Báo cáo hợp nhất này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thanh lý.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/12/2025			01/01/2025		
			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		
- Công ty Cổ phần Thống Nhất ⁽¹⁾	BAX	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	69.969.564.605	29,52%	29,52%	65.446.220.389
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)		Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	744.151.356	29,00%	29,00%	1.460.649.866
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	34,17%	35,49%	38.464.615.690	32,24%	35,49%	37.722.188.615
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa		Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	5.611.144.651	23,92%	40,56%	5.826.064.329
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS		Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	7.251.330.338	16,31%	27,65%	7.604.773.275
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.397.384.057	18,90%	35,00%	3.519.810.406
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch		Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	9.894.166.965	10,35%	20,00%	12.625.477.310
					135.332.357.662			
						134.205.184.190		

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 44.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025			
	Mã CK	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh		23.232.800.000		-	23.232.800.000		-
- Công ty Cổ phần Bò Kobe Việt Nam		-		-	5.000.000.000		(3.447.750.643)
- Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP	PEG	-		-	2.093.175.000	787.432.500	(1.447.281.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức		61.526.695.803		-	61.526.695.803		-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát ⁽²⁾		39.780.000.000		-	39.780.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic		5.682.934.262	(130.123.464)		5.682.934.262		-
		<u>130.222.430.065</u>	<u>(130.123.464)</u>		<u>137.315.605.065</u>		<u>(4.895.031.643)</u>

⁽¹⁾ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và UPCOM tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025.

⁽²⁾ Toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát tương đương với 3.900.000 cổ phiếu đang được dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Toàn Thịnh Phát - Công ty con của Tổng Công ty.

Tổng 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.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	2.022.138.822.923	(62.892.387.676)	2.344.819.337.851	(62.113.051.649)
- Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	442.381.555.280	-	340.988.020.900	-
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	403.785.127.100	-	398.505.905.828	-
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	343.519.476.000	-	575.161.694.500	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát	275.029.483.580	-	241.833.520.700	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Đông Sài Gòn	156.720.150.000	-	359.353.626.000	-
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.355.787.996	(44.355.787.996)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	3.777.187.517	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	352.590.055.450	(18.556.599.680)	384.620.781.927	(17.757.263.653)
Bên liên quan	136.144.168.251	(2.829.440.801)	206.115.209.432	(6.036.906.268)
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	128.752.034.771	(2.829.440.801)	135.822.352.320	(6.036.906.268)
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	5.873.462.067	-	63.011.191.096	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch	743.024.713	-	-	-
- Công ty TNHH Tuần Lộc Commodities	711.723.260	-	7.136.859.456	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	42.160.440	-	31.383.620	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	15.148.450	-	16.104.410	-
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	6.614.550	-	97.318.530	-
	2.158.282.991.174	(65.721.828.477)	2.550.934.547.283	(68.149.957.917)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	118.517.136.892	(1.527.200.195)	609.454.919.177	(1.523.700.195)
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	-	185.807.704.800	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	-	-	165.786.453.600	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	-	-	130.088.522.400	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Hải An	83.008.567.435	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tân Kỳ Group	13.330.543.546	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	22.178.025.911	(1.527.200.195)	127.772.238.377	(1.523.700.195)
Bên liên quan	90.000.000	-	153.335.503.999	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa (*)	-	-	153.199.750.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đỉnh Quang	90.000.000	-	135.753.999	-
	118.607.136.892	(1.527.200.195)	762.790.423.176	(1.523.700.195)

(*) Xem thêm tại Thuyết minh số 35.

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm			31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Tăng do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	204.875.812.580	(101.050.000.000)	630.708.092.687	222.461.046.580	653.887.247.786	1.267.010.106.473	(101.800.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu ⁽¹⁾	-	-	16.592.124.951	155.000.000.000	653.887.247.786	515.479.372.737	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch ⁽²⁾	42.875.812.580	-	251.115.967.736	7.261.046.580	-	286.730.733.736	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic ⁽³⁾	112.000.000.000	(101.050.000.000)	-	10.200.000.000	-	101.800.000.000	(101.800.000.000)
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn ⁽⁴⁾	-	-	63.000.000.000	-	-	63.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽⁵⁾	-	-	300.000.000.000	50.000.000.000	-	250.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A ⁽⁶⁾	50.000.000.000	-	-	-	-	50.000.000.000	-
Bên khác	108.078.992.461	-	239.038.045.927	233.090.000.000	-	114.027.038.388	-
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân ⁽⁷⁾	73.000.000.000	-	36.000.000.000	35.000.000.000	-	74.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽⁸⁾	6.510.000.000	-	-	1.890.000.000	-	4.620.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát ⁽⁹⁾	-	-	5.213.045.927	-	-	5.213.045.927	-
- Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	318.992.461	-	-	50.000.000	-	268.992.461	-
- Cá nhân khác ⁽¹⁰⁾	28.250.000.000	-	2.325.000.000	650.000.000	-	29.925.000.000	-
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	-	-	110.000.000.000	110.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	-	85.500.000.000	85.500.000.000	-	-	-
	312.954.805.041	(101.050.000.000)	869.746.138.614	455.551.046.580	653.887.247.786	1.381.037.144.861	(101.800.000.000)



7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)

Thông tin chi tiết về một số khoản cho vay ngắn hạn như sau:

STT	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
(1)	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*)					515.479.372.737	-
(1.1)	Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 26/06/2023 và các Giấy nhận nợ; Phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 27/12/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	32.581.531.453	-
(1.2)	Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/09/2023; Phụ lục số 08/PLHĐVV ngày 27/12/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	15.990.207.843	-
(1.3)	Hợp đồng vay vốn số 05/2023/HĐVV ngày 25/10/2023. Phụ lục số 09/PL-HĐVV ngày 27/12/2024	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	10.691.725.066	-
(1.4)	Hợp đồng vay vốn số 07/2023/HĐVV ngày 27/11/2023, các Giấy nhận nợ và Phụ lục hợp đồng số 11/PL-HĐVV ngày 27/11/2024	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/11/2025	Tín chấp	18.719.799.973	-
(1.5)	Hợp đồng vay vốn số 0609/2023/HĐVV ngày 06/09/2023 và Phụ lục hợp đồng số 241203/PLHĐVV ngày 06/12/2024	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 07/12/2025	Tín chấp	1.255.590.795	-
(1.6)	Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và Phụ lục số 09/88/PL-HĐVV ngày 24/07/2025	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến ngày 31/07/2025	Tín chấp	23.966.990.754	-
(1.7)	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 và phụ lục hợp đồng số 02/01/PL-HĐVV ngày 03/07/2024	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến ngày 31/07/2025	Tín chấp	66.662.652.501	-
(1.8)	Hợp đồng cho vay vốn số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và Phụ lục số 03/92/2024/HĐVV ngày 02/05/2025	Xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn	12%/năm	Đến ngày 02/08/2025	Tín chấp	33.300.493.150	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)

STT	Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*) (Tiếp theo)								
(1.9)	Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 04/01/2023 và Phụ lục số 02/PL-HĐVV ngày 05/04/2025		Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến ngày 04/07/2025	Tín chấp	20.969.800.830	-
(1.10)	Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 02/01/2025		Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến ngày 02/01/2026	Tín chấp	9.700.000.000	-
(1.11)	Hợp đồng vay vốn số 120/HĐVV ngày 25/12/2020 và các Phụ lục hợp đồng		Bổ sung vốn lưu động	10%/năm	Đến ngày 30/06/2025	Tín chấp	9.726.065.481	-
(1.12)	Hợp đồng vay vốn số 06/2022/HĐVV ngày 09/12/2022 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 03/PLHĐVV ngày 30/11/2024		Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 30/11/2025	Tín chấp	271.914.514.891	-
(2) Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch							286.730.733.736	42.875.812.580
(2.1)	Hợp đồng vay số 01/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025		Bổ sung vốn lưu động.	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp	234.747.707.856	-
(2.2)	Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025		Bổ sung vốn đầu tư dự án.	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp	16.368.259.880	-
(2.3)	Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025.		Bổ sung vốn đầu tư dự án.	10,5%/năm	Đến hết ngày 19/12/2025	Tín chấp	35.614.766.000	42.875.812.580

(*) Tổng Công ty đã thoái vốn tại đơn vị này từ ngày 28/02/2025.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)

STT	Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
							VND	VND
(3)	Công ty Cổ phần Cà phê Olympic						101.800.000.000	112.000.000.000
	Các hợp đồng vay vốn và phụ lục có liên quan.	Bổ sung vốn lưu động.		8,5%/năm	Theo từng hợp đồng	Tín chấp.	101.800.000.000	112.000.000.000
(4)	Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn						63.000.000.000	-
(4.1)	Hợp đồng vay vốn số 25/HĐKT-SGB ngày 27/03/2025.	Bổ sung vốn lưu động.		10,5%/năm	Đến ngày 27/03/2026	Tín chấp.	30.000.000.000	-
(4.2)	Hợp đồng vay vốn số 04/HĐVV ngày 31/03/2025.	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp.	33.000.000.000	-
(5)	Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An						250.000.000.000	-
(5.1)	Hợp đồng vay vốn số 250802/HĐVV ngày 12/08/2025 và Phụ lục số 01 ngày 11/12/2025	Bổ sung vốn lưu động.		8%/năm	Đến ngày 31/03/2026	Tín chấp.	50.000.000.000	-
(5.2)	Hợp đồng vay vốn số 250803/HĐVV ngày 12/08/2025	Bổ sung vốn lưu động.		8%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Tín chấp.	200.000.000.000	-
(6)	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A						50.000.000.000	50.000.000.000
	Hợp đồng vay vốn số 66/HĐVV.NT6A ngày 04/11/2021 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/2025/PLHĐVV ngày 06/11/2025	Bổ sung vốn kinh doanh.		10%/năm	Đến hết ngày 07/11/2026.	Tài sản đảm bảo là cổ phiếu TID do các bên thứ ba sở hữu.	50.000.000.000	50.000.000.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)

STT	Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
							VND	VND
(7)	Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân						74.000.000.000	73.000.000.000
(7.1)	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-KL ngày 11/07/2022 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 03/2025/PLHĐVV ngày 10/01/2025.	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	Đến hết ngày 11/01/2026.	Tài sản đảm bảo là 2.000.000 cổ phiếu TID do Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân sở hữu.	38.000.000.000	41.000.000.000
(7.2)	Hợp đồng vay vốn số 11/HĐVV ngày 30/12/2025	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	06 tháng kể từ ngày giải ngân	Tín chấp	36.000.000.000	32.000.000.000
(8)	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á						4.620.000.000	6.510.000.000
	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV ngày 12/08/2022 và Phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 31/12/2025	Bổ sung vốn lưu động.		9%/năm	Đến hết 31/12/2026.	Tài sản đảm bảo là số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	4.620.000.000	6.510.000.000
(9)	Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát						5.213.045.927	-
	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV.2025 ngày 02/01/2025	Mục đích cá nhân.		10,5%/năm	Đến ngày 01/08/2025	Tín chấp.	5.213.045.927	-
(10)	Các cá nhân khác						29.925.000.000	28.250.000.000
	Các hợp đồng vay vốn ngắn hạn	Mục đích cá nhân.		10%/năm	12 tháng	Tín chấp.	29.925.000.000	28.250.000.000

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu các khoản bảo hiểm	109.642.947	-	110.793.289	-
- Ký quỹ, ký cược ⁽¹⁾	1.490.596.345.025	-	652.766.985	-
- Tạm ứng	36.769.463.427	-	48.185.371.197	-
- Lãi hợp tác đầu tư phát triển dự án ⁽²⁾	27.853.939.726	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi trả chậm	169.979.024.425	(41.453.648.599)	60.992.205.155	(29.060.374.794)
- Phải thu tiền thuê đất đã nộp ⁽³⁾	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.252.651.000	-	15.252.651.000	-
- Các khoản phải thu khác	125.112.375.514	(66.330.545.707)	96.401.981.769	(58.631.767.748)
	1.887.028.248.321	(129.139.000.563)	242.950.575.652	(109.046.948.799)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác	238.493.507.622	(66.654.720.048)	160.086.072.621	(66.719.835.977)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	57.096.385.925	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
- Phải thu tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh ⁽³⁾	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Các đối tượng khác	132.122.023.185	(17.379.621.536)	110.745.858.180	(17.379.621.536)
Bên liên quan	1.648.534.740.699	(62.484.280.515)	82.864.503.031	(42.327.112.822)
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ^{(1), (2)}	1.517.853.939.726	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	94.292.531.711	(62.484.280.515)	75.030.451.565	(42.327.112.822)
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	28.805.551.453	-	2.993.251.466	-
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	2.741.917.809	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	4.840.800.000	-	4.840.800.000	-
	1.887.028.248.321	(129.139.000.563)	242.950.575.652	(109.046.948.799)

8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	2.809.415.713	-	1.676.099.498	-
- Ứng trước tiền bồi thường	-	-	8.143.181.000	-
- Hợp tác đầu tư phát triển dự án ⁽²⁾	-	-	1.033.200.000.000	-
	2.809.415.713	-	1.043.019.280.498	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng Bên khác	2.809.415.713	-	1.043.019.280.498	-
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽²⁾	-	-	1.033.200.000.000	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Biên Hòa	-	-	8.143.181.000	-
- Các đối tượng khác	2.809.415.713	-	1.676.099.498	-
	2.809.415.713	-	1.043.019.280.498	-

⁽¹⁾ Số dư cuối năm bao gồm:

+ Khoản đặt cọc trị giá 610 tỷ VND theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng nguyên tắc về cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Phước An số 01/HĐNT-PAIP ngày 03/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa (Công ty con của Tổng Công ty) và Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.
+ Khoản đặt cọc trị giá 880 tỷ VND theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng nguyên tắc về cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Phước An số Hợp đồng số 02/HĐNT- PAIP ngày 30/6/2025 và số 04/HĐNT- PAIP ngày 02/10/2025 giữa Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (Công ty con của Tổng Công ty) và Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

⁽²⁾ Khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty con của Tổng Công ty, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa ("TIP") với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Phước An") với mục đích cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành một phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An. Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên TIP 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 với tỷ suất lợi nhuận không thấp hơn 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.

TIP đã ghi nhận một khoản lợi nhuận trị giá 146.063.342.466 VND vào doanh thu tài chính trong năm, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 theo quy định của phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024. Phước An đã thanh toán đợt 1 số tiền là 118.209.402.740 VND trong năm 2025, số còn lại là 27.853.939.726 VND Phước An sẽ thanh toán chậm nhất vào ngày 26/04/2026. (Xem thêm tại Thuyết minh số 30)

Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2025: Phước An đã thanh toán toàn bộ số tiền góp vốn là 1.033,2 tỷ VND vào ngày 10/10/2025. Đồng thời, hai bên đã ký phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ.1168/HĐ-PAP vào ngày 15/10/2025 về việc tiếp tục thực hiện các điều khoản đã ký của hợp đồng và thanh toán chi phí sử dụng vốn cho TIP với lãi suất 12%/năm cho đến ngày hết hạn hợp đồng là ngày 26/04/2026. Toàn bộ số tiền 1.033,2 tỷ VND Phước An đã trả cho TIP sẽ được gửi tiết kiệm có kỳ hạn cho đến ngày 26/4/2026, và toàn bộ số lãi tiền gửi phát sinh sẽ được bù trừ với chi phí sử dụng vốn (lãi vay) mà Phước An phải trả cho TIP tính từ ngày 11/10/2025 đến ngày 26/04/2026. (Xem thêm tại Thuyết minh số 23)

8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

⁽³⁾ Đây là khoản tiền thuê đất một lần đã nộp liên quan đến dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh. Theo Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 13/09/2022, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thu hồi khu đất này do Tổng Công ty chưa triển khai xây dựng công trình của dự án, chưa đưa đất vào sử dụng.

Theo Công văn số 240/CV-TCT ngày 06 tháng 06 năm 2023, Tổng Công ty đã trình Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai xin chủ trương tiếp tục đầu tư dự án do thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian gia hạn dự án theo quy định tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.

9 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	191.463.654.926	(167.113.721.316)	187.700.183.085	(149.414.019.090)
+Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.371.046.326	(45.371.046.326)	45.391.046.326	(45.391.046.326)
+Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
+Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	8.412.407.055	(7.464.733.507)	11.232.348.037	(8.733.877.276)
+Các đối tượng khác	77.790.291.976	(50.318.235.831)	53.252.196.193	(48.246.256.035)
	350.957.692.538	(298.188.029.235)	325.561.181.825	(279.770.606.911)

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	36.677.835.941	(7.382.692.010)	36.315.339.596	(7.382.692.010)
Công cụ, dụng cụ	1.982.646.743	(736.278.636)	2.359.696.394	(736.363.636)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	69.795.653.744	-	76.440.880.862	-
Thành phẩm	15.521.607.322	(153.641.270)	81.519.366.411	(937.123)
Hàng hoá	68.411.766.273	(197.855.028)	117.666.167.203	(197.855.028)
Hàng gửi đi bán	1.213.943.185	-	3.795.134.452	-
Hàng hóa bất động sản	1.835.016.158	-	1.835.016.158	-
	195.438.469.366	(8.470.466.944)	319.931.601.076	(8.317.847.797)

⁽¹⁾ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Thạnh Phú	59.213.732.831	59.213.732.831
Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	1.322.418.678	7.925.813.092
Các dự án, sản phẩm dở dang khác	9.259.502.235	9.301.334.939
	69.795.653.744	76.440.880.862

11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn (*)	-	-	2.259.453.494.775	2.259.453.494.775
- Chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân	1.781.454.926.047	1.781.454.926.047	1.780.341.992.334	1.780.341.992.334
- Dự án Ven Sông	920.761.879.664	920.761.879.664	923.834.839.664	923.834.839.664
- Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài	530.162.418.110	530.162.418.110	529.336.652.412	529.336.652.412
	3.232.379.223.821	3.232.379.223.821	5.492.966.979.185	5.492.966.979.185

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.026.292.491.885	1.016.283.658.571
- Khu Công nghiệp và Khu dân cư Đất Đỏ	863.601.873.873	819.651.742.968
- Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn (*)	-	649.550.379.580
- Các dự án khác	357.610.400.191	354.933.876.059
	2.247.504.765.949	2.840.419.657.178

(*) Giảm do thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu từ ngày 28/02/2025.

12 . 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	Vườn cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	766.946.000.304	177.268.424.809	102.746.590.793	19.785.509.239	30.107.547.385	12.906.235.196	1.109.760.307.726
- Mua trong năm	534.242.000	4.890.790.334	2.530.870.322	5.434.134.344	-	2.038.374.312	15.428.411.312
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.505.410.907	-	3.533.066.668	-	-	-	9.038.477.575
- Tăng, giảm khác	(30.900.000)	-	10.216.425	-	-	-	(20.683.575)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	20.849.726	10.030.813	25.721.505	-	949.724.588	-	1.006.326.632
- Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(232.000.000)	(1.392.818.782)	(60.500.000)	-	(558.050.000)	(2.243.368.782)
- Thanh lý, nhượng bán	(37.741.083.253)	(8.436.785.617)	(11.183.328.982)	(178.294.552)	-	-	(57.539.492.404)
Số dư cuối năm	735.234.519.684	173.500.460.339	96.270.317.949	24.980.849.031	31.057.271.973	14.386.559.508	1.075.429.978.484
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	422.712.612.982	144.509.123.441	74.676.862.771	13.748.553.239	23.951.288.226	4.437.108.218	684.035.548.877
- Khấu hao trong năm	23.618.730.537	7.790.552.231	6.311.497.599	1.762.518.277	1.466.605.755	605.872.295	41.555.776.694
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	19.624.912	8.098.551	25.721.505	-	601.568.465	-	655.013.433
- Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(150.875.000)	(879.435.213)	(60.500.000)	-	(360.065.000)	(1.450.875.213)
- Thanh lý, nhượng bán	(31.098.136.288)	(5.286.698.468)	(10.717.047.628)	(113.357.881)	-	-	(47.215.240.265)
Số dư cuối năm	415.252.832.143	146.870.200.755	69.417.599.034	15.337.213.635	26.019.462.446	4.682.915.513	677.580.223.526
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	344.233.387.322	32.759.301.368	28.069.728.022	6.036.956.000	6.156.259.159	8.469.126.978	425.724.758.849
Tại ngày cuối năm	319.981.687.541	26.630.259.584	26.852.718.915	9.643.635.396	5.037.809.527	9.703.643.995	397.849.754.958

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 98.499.443.353 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 228.357.884.613 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	82.874.040.579	1.000.000.000	7.132.740.804	294.907.780	91.301.689.163
- Mua trong năm	-	-	51.000.000	-	51.000.000
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	13.705.290	-	-	-	13.705.290
- Giảm khác	-	(1.000.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
Số dư cuối năm	82.887.745.869	-	7.183.740.804	294.907.780	90.366.394.453
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.375.914.453	1.000.000.000	6.040.245.440	294.907.780	12.711.067.673
- Khấu hao trong năm	223.778.577	-	226.312.123	-	450.090.700
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	3.256.710	-	-	-	3.256.710
- Giảm khác	-	(1.000.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
Số dư cuối năm	5.602.949.740	-	6.266.557.563	294.907.780	12.164.415.083
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	77.498.126.126	-	1.092.495.364	-	78.590.621.490
Tại ngày cuối năm	77.284.796.129	-	917.183.241	-	78.201.979.370

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 40.121.481.864 VND. (Chi tiết tại Thuyết minh số 17)
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.758.815.435 VND.
- Bao gồm trong quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 50.344.263.682 VND được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.761.432.308.588	1.484.554.403.810	3.245.986.712.398
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	131.031.006.663	20.822.487.353	151.853.494.016
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(135.490.391.536)	(12.415.532.523)	(147.905.924.059)
- Tăng, giảm khác	(740.078.316)	(211.300.000)	(951.378.316)
Số dư cuối năm	1.756.232.845.399	1.492.750.058.640	3.248.982.904.039
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	512.595.411.197	675.186.933.198	1.187.782.344.395
- Khấu hao trong năm	8.636.926.549	111.707.664.139	120.344.590.688
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(68.101.552.950)	(10.138.908.258)	(78.240.461.208)
Số dư cuối năm	453.130.784.796	776.755.689.079	1.229.886.473.875
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.248.836.897.391	809.367.470.612	2.058.204.368.003
Tại ngày cuối năm	1.303.102.060.603	715.994.369.561	2.019.096.430.164

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho năm tài chính 2025 và năm tài chính 2024 được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 26.

Tại ngày 31/12/2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 872.884.804.774 VND đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 17).

Nguyên giá bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 221.129.037.288 VND.

(*) Theo Quyết định số 35/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 09/12/2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa (Công ty con của Tổng Công ty) thông qua chủ trương chuyển nhượng bất động sản đầu tư là nhà xưởng, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 22 và số 52, tờ bản đồ số 19 tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 - giai đoạn 2. Doanh thu và giá vốn từ giao dịch chuyển nhượng nói trên được Tổng Công ty trình bày tại Thuyết minh số 27 và Thuyết minh số 29.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	549.418.546	1.158.737.447
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	800.234.914	273.944.046
Chi phí bảo hiểm	863.578.079	462.654.017
Các khoản khác	4.081.745.446	4.432.545.344
	6.294.976.985	6.327.880.854

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (Tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất ⁽¹⁾	355.594.199.628	366.166.473.832
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	289.299.484.093	291.607.950.728
Giá trị lợi thế vị trí địa lý ⁽²⁾	64.088.798.438	66.345.446.727
Chi phí sử dụng hạ tầng	24.840.607.272	25.641.917.184
Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.053.471.790	4.939.374.412
Các khoản khác	64.062.398.159	53.535.240.348
	802.938.959.380	808.236.403.231

⁽¹⁾ Trong đó, giá trị còn lại của quyền sử dụng đất đang dùng để bảo đảm khoản vay là 103.513.292.395 VND (Xem thêm tại Thuyết minh số 17).

⁽²⁾ Đây là giá trị lợi thế vị trí địa lý của 24 điểm kinh doanh trực thuộc Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa (Công ty con của Tổng Công ty) phát sinh từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.

16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Tổng cộng
	VND
Nguyên giá	
- Số dư đầu năm	9.726.099.677
- Số dư cuối năm	9.726.099.677
Số phân bổ lũy kế	
- Số dư đầu năm	9.239.794.695
- Số phân bổ trong năm	486.304.982
- Số dư cuối năm	9.726.099.677
Giá trị còn lại	
- Số dư đầu năm	486.304.982
- Số dư cuối năm	-

17 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm			31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn	3.394.792.191.060	3.394.792.191.060	9.263.077.220.139	9.915.634.522.036	-	2.742.234.889.163	2.742.234.889.163
- Vay ngân hàng	3.144.085.460.007	3.144.085.460.007	9.258.379.576.230	9.912.634.522.036	-	2.489.830.514.201	2.489.830.514.201
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁾	455.827.470.009	455.827.470.009	2.332.879.450.388	2.049.762.407.660	-	738.944.512.737	738.944.512.737
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn ⁽²⁾	389.488.302.900	389.488.302.900	1.190.999.818.792	1.250.341.181.692	-	330.146.940.000	330.146.940.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽³⁾	683.996.405.356	683.996.405.356	1.720.781.831.584	2.100.970.120.940	-	303.808.116.000	303.808.116.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁴⁾	281.733.108.100	281.733.108.100	678.318.084.988	670.661.533.088	-	289.389.660.000	289.389.660.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁵⁾	-	-	249.508.415.000	40.263.760.000	-	209.244.655.000	209.244.655.000
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁶⁾	262.261.951.900	262.261.951.900	372.970.621.170	489.710.223.070	-	145.522.350.000	145.522.350.000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai ⁽⁷⁾	-	-	145.457.330.000	-	-	145.457.330.000	145.457.330.000
+ Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁸⁾	250.914.261.992	250.914.261.992	487.418.719.398	595.138.823.390	-	143.194.158.000	143.194.158.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁹⁾	133.948.347.595	133.948.347.595	1.266.166.740.000	1.259.739.087.595	-	140.376.000.000	140.376.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất ⁽¹⁰⁾	19.660.000.000	19.660.000.000	101.464.710.000	91.795.710.000	-	29.329.000.000	29.329.000.000
+ Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽¹¹⁾	250.660.732.800	250.660.732.800	205.974.285.811	444.186.218.611	-	12.448.800.000	12.448.800.000

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2025		Trong năm			31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn							
- Vay ngân hàng (tiếp theo)							
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa ⁽¹²⁾	-	-	1.968.992.464	-	-	1.968.992.464	1.968.992.464
+ Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	381.559.520.000	381.559.520.000	32.399.450.800	413.958.970.800	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	19.748.720.000	19.748.720.000	423.237.080.000	442.985.800.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch	1.448.639.355	1.448.639.355	11.564.045.835	13.012.685.190	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Trung tâm kinh doanh khách hàng doanh nghiệp Hội Sở	12.838.000.000	12.838.000.000	37.270.000.000	50.108.000.000	-	-	-
- Vay cá nhân, tổ chức khác ^(*)	250.706.731.053	250.706.731.053	4.697.643.909	3.000.000.000	-	252.404.374.962	252.404.374.962
Bên khác							
+ Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	130.000.000.000	-	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Công	49.902.881.708	49.902.881.708	4.697.643.909	-	-	54.600.525.617	54.600.525.617
+ Vay cá nhân	56.161.154.900	56.161.154.900	-	3.000.000.000	-	53.161.154.900	53.161.154.900
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	6.525.694.445	-	-	-	6.525.694.445	6.525.694.445
+ Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	4.800.000.000	-	-	-	4.800.000.000	4.800.000.000
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	3.317.000.000	-	-	-	3.317.000.000	3.317.000.000

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2025		Trong năm			31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn							
Vay dài hạn đến hạn trả	220.099.638.217	220.099.638.217	222.894.897.564	173.784.580.364	12.000.000.000	257.209.955.417	257.209.955.417
- Vay ngân hàng	207.821.808.217	207.821.808.217	222.394.897.564	172.994.580.364	12.000.000.000	245.222.125.417	245.222.125.417
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁴⁾	64.738.000.000	64.738.000.000	85.741.000.000	83.155.000.000	-	67.324.000.000	67.324.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa ⁽¹³⁾	39.200.000.000	39.200.000.000	60.000.000.000	27.200.000.000	12.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁸⁾	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai ⁽¹⁵⁾	19.160.000.000	19.160.000.000	34.060.000.000	23.960.000.000	-	29.260.000.000	29.260.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch ⁽¹⁶⁾	23.770.744.000	23.770.744.000	23.770.744.000	23.770.744.000	-	23.770.744.000	23.770.744.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai ⁽¹⁷⁾	14.908.836.364	14.908.836.364	18.823.153.564	14.908.836.364	-	18.823.153.564	18.823.153.564
- Vay cá nhân, tổ chức khác ^(**)	12.277.830.000	12.277.830.000	500.000.000	790.000.000	-	11.987.830.000	11.987.830.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường	790.000.000	790.000.000	-	790.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	2.748.330.000	-	-	-	2.748.330.000	2.748.330.000
+ Các khoản vay cá nhân	8.739.500.000	8.739.500.000	500.000.000	-	-	9.239.500.000	9.239.500.000
	3.614.891.829.277	3.614.891.829.277	9.485.972.117.703	10.089.419.102.400	12.000.000.000	2.999.444.844.580	2.999.444.844.580

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2025		Trong năm			31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn							
Vay ngân hàng	2.245.351.733.831	2.245.351.733.831	474.558.614.284	255.701.733.928	1.162.364.769.249	1.301.843.844.938	1.301.843.844.938
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa ⁽¹³⁾	1.661.564.769.249	1.661.564.769.249	-	27.200.000.000	1.162.364.769.249	472.000.000.000	472.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁴⁾	120.347.000.000	120.347.000.000	328.824.000.000	112.979.000.000	-	336.192.000.000	336.192.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai ⁽¹⁵⁾	162.955.000.000	162.955.000.000	94.292.150.720	58.020.000.000	-	199.227.150.720	199.227.150.720
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch ⁽¹⁶⁾	142.624.464.000	142.624.464.000	-	23.770.744.000	-	118.853.720.000	118.853.720.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai ⁽¹⁷⁾	111.816.272.729	111.816.272.729	51.442.463.564	33.731.989.928	-	129.526.746.365	129.526.746.365
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁸⁾	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
Vay cá nhân, tổ chức khác ^(**)	575.980.775.000	575.980.775.000	882.000.000	790.000.000	564.084.945.000	11.987.830.000	11.987.830.000
<i>Bên khác</i>							
+ Quỹ bảo vệ môi trường	790.000.000	790.000.000	-	790.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thăng Lợi	36.822.000.000	36.822.000.000	-	-	36.822.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	12.640.870.000	12.640.870.000	-	-	9.892.540.000	2.748.330.000	2.748.330.000
+ Vay cá nhân	525.727.905.000	525.727.905.000	882.000.000	-	517.370.405.000	9.239.500.000	9.239.500.000
	2.821.332.508.831	2.821.332.508.831	475.440.614.284	256.491.733.928	1.726.449.714.249	1.313.831.674.938	1.313.831.674.938
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(220.099.638.217)	(220.099.638.217)	(222.894.897.564)	(173.784.580.364)	(12.000.000.000)	(257.209.955.417)	(257.209.955.417)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	2.601.232.870.614	2.601.232.870.614				1.056.621.719.521	1.056.621.719.521

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND
a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:						
Vay Ngân hàng						
(1) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						738.944.512.737
- Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2024TINNGHIA ngày 26/09/2024	500.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 20/08/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê năm 2024 - 2025	4,5%/năm	+ 21,8 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại phường Trần Biên và Trạm xăng dầu Long Giao; + Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng.	390.091.569.000
Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2025TINNGHIA ngày 12/11/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 5900-LAV-2025TINNGHIA-SDDBS01 ngày 20/11/2025	750.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 23/09/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê năm 2025 - 2026	4,5%/năm	+ 21,8 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại phường Trần Biên và Trạm xăng dầu Long Giao; + Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại xã Phước Hải, thành phố Hồ Chí Minh; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại xã Đất Đỏ, thành phố Hồ Chí Minh.	248.790.643.737
- Hợp đồng cấp tín dụng số 5900-LAV-202500831 ngày 15/08/2025	250.000.000.000 VND	Đến hết ngày 05/08/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng kế ước nhận nợ	+ Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2025/HĐTC-XDTN ngày 11/08/2025; + Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2025/HĐTC-XDTN ngày 11/08/2025.	100.062.300.000

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
						VND
(2) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn						330.146.940.000
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 286/2025-HDCVHM/NHCT946-TIN NGHIA ngày 20/08/2025	400.000.000.000 VND	Đến hết ngày 20/08/2026	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng giấy nhận nợ	+ Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa- ICD Biên Hòa và Công ty Cổ phần Thống Nhất; + Trụ sở của Tổng Công ty và Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty; + Quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh với giá trị tối thiểu 50 tỷ VND và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty; + Nhà xưởng cho thuê ICD Nhơn Trạch thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa- ICD Biên Hòa; + 15 triệu cổ phiếu do Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty.	330.146.940.000
(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai						303.808.116.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378809/HĐTD ngày 16/12/2024	1.000.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/10/2025	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ phục vụ hoạt động kinh doanh cà phê	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	+ Thế chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay; + Các khoản phải thu, quyền đòi nợ, tiền bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng mua bán cà phê mà có nguồn gốc hình thành từ vốn vay; + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất dự án Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu; + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.	303.808.116.000
(4) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai						289.389.660.000
- Hợp đồng tín dụng số VN0010142.055/25/DN ngày 31/10/2025	Không vượt quá 290.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Quyền khai thác Khu công nghiệp An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Khu công nghiệp An Phước; + Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông; + Toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi, các quyền và lợi ích khác từ tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng cầm cố cụ thể; + Toàn bộ hàng hóa và khoản phải thu hình thành từ vốn vay PG Bank.	289.389.660.000

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
						VND
(5) Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						209.244.655.000
Hợp đồng tín dụng số 1070052.25 ngày 22/07/2025	250.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Hàng tồn kho và khoản phải thu luân chuyển của Tổng Công ty.	209.244.655.000
(6) Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai						145.522.350.000
- Hợp đồng cấp tín dụng số 267589.24.720.791644.T D ngày 24/12/2024	500.000.000.000 VND	Đến ngày 10/12/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản; + Hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ.	145.522.350.000
(7) Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai						145.457.330.000
Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21128/25MN/HĐTD ngày 26/08/2025	200.000.000.000 VND	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức	+ Tài trợ vốn phục vụ sản xuất kinh doanh nông sản xuất khẩu; + Tài trợ vốn kinh doanh nông sản xuất khẩu.	Theo từng khế ước nhận nợ/hợp đồng cấp tín dụng/hợp đồng cấp bảo lãnh	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	145.457.330.000
(8) Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai						143.194.158.000
- Thỏa thuận tín dụng số 10000241LD0012025144 ngày 27/11/2025	10.000.000 USD	01 năm kể từ ngày ký thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	143.194.158.000
(9) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						140.376.000.000
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2025116/HĐHM/QLN ngày 11/12/2025	150.000.000.000 VND	Đến hết ngày 24/12/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp tài sản là các Trạm xăng dầu La Ngà, Trạm xăng dầu Bà Hàm và Trạm xăng dầu Định Quán 3.	140.376.000.000

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
						VND
(10) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất						29.329.000.000
- Hợp đồng cấp tín dụng số 04/2025/2503585/HĐTD ngày 27/10/2025	10.000.000.000 VND	Đến hết ngày 27/10/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	4,5%/năm	Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng BIDV có giá trị 30.000.000.000 VND	10.000.000.000
- Hợp đồng cấp tín dụng số 02/2025/2503585/HĐTD ngày 27/10/2025	20.000.000.000 VND	Đến hết ngày 19/09/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	4,5%/năm	Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng BIDV có giá trị 30.000.000.000 VND	19.329.000.000
(11) Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						12.448.800.000
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 251062 ngày 30/12/2025	10.000.000 USD	30/11/2026	Tài trợ các nhu cầu vốn lưu động để mua sắm nguyên vật liệu cả phê phục vụ kinh doanh cả phê	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	12.448.800.000
(12) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa						1.968.992.464
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 11/2025-HĐCVHM/NHCT682-DONAFOODS	12.000.000.000 VND	Đến hết ngày 30/11/2026	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng Giấy nhận nợ	Thế chấp tài sản cố định theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 11/2025/HĐBĐ/NHCT682-DONAFOODS	1.968.992.464
b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:						
Vay ngân hàng						
(13) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa						472.000.000.000
- 01/2023-HĐCVADT/NHCT682-TNPĐ ngày 20/11/2023	628.500.000.000 VND	84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu công nghiệp Đất Đỏ I.	7,2%/năm	Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.	472.000.000.000

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025 VND
(14) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai						336.192.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 28/9/2017	60.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	9.780.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 10/02/2017	220.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	27.412.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0030.2025/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 25/02/2025	299.000.000.000 VND	60 tháng	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu Công nghiệp và dự án Khu dân cư Đất Đỏ I	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp và Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I thuộc xã Phước Long Thọ, xã Đất Đỏ, thành phố Hồ Chí Minh.	299.000.000.000
(15) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai						199.227.150.720
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/7653797/HĐTD ngày 19/08/2022	149.000.000.000 VND	Đến ngày 23/08/2032	Đầu tư dự án kinh doanh nhà xưởng mua lại của Công ty Jooco Dona tại KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	7,5%/năm	- Toàn bộ quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn liền với đất hình thành sau đầu tư của Dự án theo hợp đồng thế chấp; - Tất cả các quyền lợi phát sinh từ các Hợp đồng cho thuê nhà xưởng thuộc Dự án theo Hợp đồng thế chấp; - Tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận.	114.000.000.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/7653797/HĐTD ngày 02/08/2023	40.500.000.000 VND	Đến ngày 25/08/2031	Xây dựng nhà xưởng C1, C2 tại Nhơn Trạch.	7,5%/năm	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2023/7653797/HĐTBĐ với chi tiết tài sản bao gồm Nhà xưởng C1 - C2, nhà bơm + bể nước ngầm (736 m3), trạm xử lý nước thải và GCN Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CV 7000683 ngày 26/10/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai chứng nhận, diện tích lô đất: 133.466,00 m2. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 54.414.775.451 VND.	29.795.000.000

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2025
(18) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai						VND 46.044.227.853
- Hợp đồng tín dụng số 0086/2014/HĐTDTDH/D N ngày 28/07/2014, Phụ lục 02 ngày 09/10/2015	150.000.000.000 VND	48 tháng	Bổ sung vốn đầu tư Dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai".	Theo từng kế ước nhận nợ.	+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai"; + Toàn bộ khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ bán nhà dự án, khu thương mại hình thành thành dự án; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp số 001.0086/2014/HĐTC/DN lập ngày 28/7/2014; + Toàn bộ 6.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; + Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát vào Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã.	46.044.227.853

17 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay cá nhân, tổ chức khác ngắn hạn như sau:

Đối tượng	Số dư tại 31/12/2025	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	53.161.154.900	6%/năm - 12%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác ngắn hạn:			
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	7,3%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	54.600.525.617	9%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	10%/năm - 10,5%/năm	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	10%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	12,5%/năm	Tín chấp
	252.404.374.962		

(**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay cá nhân, tổ chức khác dài hạn như sau:

Đối tượng	Số dư tại 31/12/2025	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	9.239.500.000	0%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác dài hạn:			
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	0%/năm	Được đảm bảo bằng quyền sử dụng số tiền cho vay để thanh toán tiền mua Sản phẩm và được hưởng các chính sách ưu đãi (nếu có) tương ứng với từng trường hợp Dự án cụ thể của Bên vay.
	11.987.830.000		

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên khác	184.512.036.656	184.512.036.656	179.644.276.524	179.644.276.524
- Septodont	19.273.435.518	19.273.435.518	11.204.668.228	11.204.668.228
- Công ty Cổ phần Xây lắp Trường Nguyên	13.707.831	13.707.831	21.435.634.397	21.435.634.397
- Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	-	-	19.085.721.859	19.085.721.859
- Phải trả người bán khác	165.224.893.307	165.224.893.307	127.918.252.040	127.918.252.040
Bên liên quan	1.038.507.011	1.038.507.011	2.622.318.404	2.622.318.404
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	459.629.608	459.629.608	1.361.493.133	1.361.493.133
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	360.000.000	360.000.000	360.000.000	360.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	-	-	879.658.027	879.658.027
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	-	-	16.307.244	16.307.244
- Công ty CP Dầu Khí Đầu tư khai thác cảng Phước	218.877.403	218.877.403	4.860.000	4.860.000
	185.550.543.667	185.550.543.667	182.266.594.928	182.266.594.928

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên khác	201.582.901.270	371.511.054.161
- Khách hàng mua bất động sản trả tiền trước ⁽¹⁾	110.953.159.971	314.412.457.526
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	74.000.000.000	42.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	-	3.939.996.000
- Người mua trả tiền trước khác	16.629.741.299	11.158.600.635
Bên liên quan	-	1.817.170
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	-	1.817.170
	201.582.901.270	371.512.871.331

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (Tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	80.000.000.000	80.000.000.000
- Người mua trả tiền trước của dự án Phú Thạnh - Long Tân ⁽³⁾	172.487.200.195	172.487.200.195
	252.487.200.195	252.487.200.195

⁽¹⁾ Đây là khoản tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản tại các dự án của Tổng Công ty.

⁽²⁾ Các khoản nhận ứng trước từ Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Công ty Cổ phần ("POW") theo Hợp đồng sử dụng hạ tầng, dịch vụ hạ tầng tại Khu công nghiệp Ông Kèo giữa Tổng Công ty (bên cho thuê) và POW (bên thuê) ký ngày 11/11/2024. Theo điều khoản hợp đồng đã ký, phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý tại Khu công nghiệp Ông Kèo sẽ được tính từ thời điểm Tổng Công ty thực tế hoàn thành các hạng mục hạ tầng theo thỏa thuận hợp đồng và kết nối với nhà máy điện Nhơn Trạch 3, 4 do POW là chủ đầu tư. Đến thời điểm 31/12/2025, POW đã thanh toán tạm ứng cho Tổng Công ty với số tiền là 154 tỷ VND, số tiền này sẽ được chuyển thành phí sử dụng hạ tầng theo các điều khoản của hợp đồng đã ký.

⁽³⁾ Đây là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Tổng Công ty để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại dự án Phú Thạnh - Long Tân.

20 . 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	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	Tăng giảm do thoái vốn công ty con	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	796.730.441	9.225.353.063	303.038.922.756	270.286.208.419	-	939.430.701	15.239.236	42.136.006.896
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	56.480.001	56.480.001	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.223.211.217	57.852.781.293	393.377.014.919	280.653.488.283	-	(1.262.701.996)	6.005.469.195	167.095.863.911
Thuế thu nhập cá nhân	7.449.816	1.498.614.231	15.822.579.964	16.405.150.191	185.069	(52.753.011)	21.802.172	877.828.418
Thuế tài nguyên	30.643.350	322.560	3.149.440	3.203.760	-	-	30.643.350	268.240
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.707.767.288	-	29.223.210.629	21.716.705.902	-	-	201.262.561	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	32.238.986	29.157.976	-	-	-	3.081.010
Các loại thuế khác	2.445.627.518	171.367.452	1.692.190.413	1.670.060.093	-	(2.741.291)	2.445.627.518	190.756.481
	19.211.429.630	68.748.438.599	743.245.787.108	590.820.454.625	185.069	(378.765.597)	8.720.044.032	210.303.804.956

Quyết toán thuế của Tổng 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	55.180.416.560	94.350.465.925
- Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	109.105.248.878	89.134.413.236
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	10.257.727.878	10.257.727.878
- Tạm tính giá thuê đất bổ sung dự án Long Bình Tân 2	11.952.712.437	11.952.712.437
- Chi phí phải trả khác	41.134.207.178	24.216.931.497
	227.630.312.931	229.912.250.973
b) Dài hạn		
- 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

Chi phí phải trả dài hạn chủ yếu bao gồm các chi phí giá vốn tạm tính cho cơ sở hạ tầng chưa xây dựng của diện tích bất động sản đã bán của dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.

22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	181.633.412.348	138.576.660.920
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	3.042.792.750	2.099.131.325
	184.676.205.098	140.675.792.245
b) Dài hạn		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	6.541.612.385.991	4.945.478.116.181
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	6.053.589.788	6.855.897.488
	6.554.108.109.209	4.958.776.147.099

23 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	1.329.121.633	1.188.246.634
- Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	428.538.282	343.756.110
- Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo kết luận Thanh tra Chính Phủ ⁽¹⁾	53.500.000.000	-
- Phải trả cho Tỉnh ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ⁽²⁾	125.241.387.809	-
- Phải trả lãi vay	108.225.014.695	77.574.064.603
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	182.711.411.681	319.384.287.810
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	41.443.800.428	68.989.093.701
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn phải trả Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽³⁾	11.025.517.808	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.452.399.235	26.573.791.534
	559.357.191.571	494.053.240.392
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	137.556.905.617	3.293.399.452
- Tỉnh ủy Đồng Nai ⁽²⁾	125.241.387.809	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽³⁾	11.025.517.808	-
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	1.290.000.000	3.293.399.452
Bên khác	421.800.285.954	490.759.840.940
- Kho bạc Nhà nước Khu vực XVII ⁽¹⁾	53.500.000.000	-
- Neway Valve (Suzhou) Co., Ltd	-	42.079.340.000
- Các bên khác	368.300.285.954	448.680.500.940
	559.357.191.571	494.053.240.392
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	96.230.199.292	87.628.981.294
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về chi phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên	12.445.518.174	12.445.518.174
- Phải trả lãi vay	-	121.446.520.317
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.366.709.649	14.754.286.224
	167.716.514.791	262.949.393.685
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	288.400.000	1.630.000.000
- Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	-	60.000.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A	40.000.000	40.000.000
- Công ty TNHH Tuần Lộc Commodities	248.400.000	1.530.000.000
Bên khác	167.428.114.791	261.319.393.685
- Hội đồng bồi thường huyện Long Thành	26.674.087.676	26.674.087.676
- Các đối tượng khác	140.754.027.115	234.645.306.009
	167.716.514.791	262.949.393.685

23 . PHẢI TRẢ KHÁC (Tiếp theo)

(1) Theo Kết luận thanh tra số 399/KL-TTCTP ngày 15/10/2025 của Thanh tra Chính phủ, Dự án dân cư dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn ("Dự án Cù Lao Tân Vạn") do Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu là chủ đầu tư (Công ty con của Tổng Công ty đến ngày 28/02/2025) có một số vi phạm pháp luật liên quan trong việc lập, thẩm định phê duyệt hồ sơ pháp lý để triển khai và kinh doanh dự án. Đối với Tổng Công ty, Thanh tra Chính phủ kết luận Tổng Công ty không kê khai nộp thuế giá trị gia tăng đối với số tiền 535 tỷ đồng thu được từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và quyền phát triển Dự án Cù Lao Tân Vạn trong giai đoạn trước cổ phần hóa, đồng thời có vi phạm trong việc xác định giá khởi điểm khi thoái vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu trong năm 2025. Ngày 09/01/2026, Tổng Công ty đã nộp 25,96 tỷ VND tiền thuế giá trị gia tăng vào Ngân sách nhà nước. (Xem thêm tại Thuyết minh số 35).

(2) Ngày 20/01/2026, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Bản án hình sự sơ thẩm số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 về việc xét xử vụ án vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí đối với một số cá nhân, vi phạm khi thực hiện cổ phần hóa Tổng Công ty Tín Nghĩa. Theo đó Tòa án xác định Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa có trách nhiệm phải hoàn trả cho Tỉnh ủy Đồng Nai số tiền bị thiệt hại là 125.241.387.809 VND. Tổng Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải nộp này vào khoản mục chi phí khác trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền vào ngày 06/02/2026. (Xem thêm tại Thuyết minh số 35).

(3) Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 8.

24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

- Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
	4.343.949.980	5.207.649.980
	4.343.949.980	5.207.649.980

25 . 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	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	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(216.747.758.176)	(11.875.303.367)	153.057.398.020	1.177.626.926	229.663.596.160	1.851.931.990.245	4.095.872.220.757
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	310.489.427.880	114.065.530.002	424.554.957.882
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(200.000.000.000)	(65.599.966.100)	(265.599.966.100)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	20.948.092.456	-	(20.948.092.456)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(17.273.095.667)	(8.014.731.566)	(25.287.827.233)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	86.023.386	(86.023.386)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	657.510.963	-	-	-	-	657.510.963
Tăng giảm khác	-	-	-	-	-	-	(205.076.350)	(13.199.940.884)	-	(13.405.017.234)
Số dư cuối 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
Số dư đầu năm nay	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 nay	-	-	-	-	-	-	-	-	9.945.180.000	9.945.180.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	682.378.984.246	150.913.517.278	833.292.501.524
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(16.390.370.084)	(5.272.691.378)	(21.663.061.462)
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	24.401.322.713	-	(24.401.322.713)	-	-
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(220.000.000.000)	(92.724.105.600)	(312.724.105.600)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	51.736.349	(51.736.349)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	505.335.793	-	-	-	-	505.335.793
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	182.680.826.720	-	-	(848.046)	115.110.193.032	(267.806.459.802)	29.983.711.904
Số dư cuối 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

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	68.989.093.701	39.641.927.028
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	312.724.105.600	265.599.966.100
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	340.269.398.873	236.252.799.427
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	41.443.800.428	68.989.093.701

c) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu	10.000	10.000

d) Các quỹ của Tổng Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	198.406.813.189	174.005.490.476
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.109.462.265	1.058.573.962
	199.516.275.454	175.064.064.438

26. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

a) Tài sản cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	425.722.141.356	816.169.445.253
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.285.567.905.721	1.317.054.291.314
- Trên 5 năm	5.462.262.940.406	5.283.678.566.917

b) Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê đất không hủy ngang được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	54.574.754.456	55.750.253.274
- Trên 1 năm đến 5 năm	228.297.876.336	228.916.725.137
- Trên 5 năm	1.525.568.480.797	1.647.330.010.271

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
	Đô la Mỹ (USD)	Đô la Mỹ (USD)
	506.722,59	674.767,56

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	11.950.683.789.455	10.672.873.889.001
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	741.661.986.002	627.360.072.079
Doanh thu cung cấp dịch vụ	285.197.471.418	304.721.946.534
Doanh thu kinh doanh bất động sản	41.034.221.473	132.099.150.093
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư ^(*)	379.620.921.210	-
	<u>13.398.198.389.558</u>	<u>11.737.055.057.707</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)	<u>1.072.468.146.213</u>	<u>455.622.881.439</u>

^(*) Xem thêm tại Thuyết minh số 14.

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	38.705.817	74.995.793
Hàng bán bị trả lại	350.524.005	1.997.228.801
Giảm giá hàng bán	1.617.291.811	1.300.455.639
	<u>2.006.521.633</u>	<u>3.372.680.233</u>

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	11.740.289.851.259	10.407.791.127.462
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	254.722.421.967	232.533.604.171
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	198.566.656.047	214.245.825.069
Giá vốn kinh doanh bất động sản	23.831.203.431	82.894.343.423
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư (*)	125.780.078.379	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	152.619.147	8.043.663.070
	12.343.342.830.230	10.945.508.563.195
	949.179.803.181	88.107.935.751

Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)

(*) Xem thêm tại Thuyết minh số 14.

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	169.979.079.647	44.209.439.849
Lãi chậm thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	141.645.462.022	42.843.879.179
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư (1)	146.063.342.466	123.984.000.000
Cổ tức được chia	18.993.697.500	20.935.131.705
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	16.006.543.524	33.458.476.078
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	198.020.959	601.066.485
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (2)	411.668.998.494	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.187.456.269
	904.555.144.612	272.219.449.565
	212.841.953.723	167.193.529.829

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)

(1) Đây là khoản lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 8)

(2) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 234/NQ-HĐQT ngày 21/11/2024, Hội đồng Quản trị phê duyệt bổ sung chủ trương tháo gỡ khó khăn cho Dự án bất động sản qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu. Đến ngày 21/02/2025, giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp cho bên trúng đấu giá là Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã được hoàn tất, tổng giá trị chuyển nhượng là 689 tỷ VND, lãi từ chuyển nhượng vốn góp là 411,6 tỷ VND đã được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	207.756.954.738	143.673.919.758
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.114.646.967	17.206.834.825
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.900.720.346	2.765.806.570
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.317.157.536)	(3.016.222.419)
Chi phí, lỗ do thanh lý, chuyển nhượng khoản đầu tư	2.185.547.084	-
Chi phí tài chính khác	1.827.349.336	11.485.137.201
	219.468.060.935	172.115.475.935

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.213.174.746	3.759.853.155
Chi phí nhân công	73.230.154.422	65.738.670.793
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.428.362.706	7.413.913.351
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.228.379.558	47.848.041.361
Chi phí khác bằng tiền	9.962.975.913	12.166.031.682
	151.063.047.345	136.926.510.342

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.383.653.689	4.459.073.590
Chi phí nhân viên quản lý	117.966.499.302	139.767.148.061
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.856.325.953	15.041.177.301
Thuế, phí, lệ phí	4.109.771.870	22.098.065.445
Trích lập / (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	18.417.422.324	(16.928.997.999)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.749.327.291	25.346.372.392
Chi phí khác bằng tiền	33.760.836.017	41.365.473.528
	206.243.836.446	231.148.312.318

34 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng đất	-	89.230.917.877
Thu nhập từ thu phí chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng	3.334.923.630	12.000.000.000
Thu nhập thuần từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	4.038.177.955	4.884.308.239
Thu nhập khác	14.534.087.448	12.596.888.458
	21.907.189.033	118.712.114.574

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ thanh lý hợp đồng	-	48.730.920.357
Chi phí do hủy giao dịch ⁽¹⁾	142.917.481.535	-
Chi phí hoàn trả cho Tỉnh Ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ⁽²⁾	125.241.387.809	-
Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo kết luận Thanh tra Chính Phủ ⁽³⁾	53.500.000.000	-
Chi phí hủy bỏ dự án Khu phố chợ	-	23.577.770.049
Chi phí đầu tư Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25 do ngừng dự án	-	11.486.943.421
Chi phí chuyển nhượng đất	-	24.958.553.733
Các khoản phạt	1.049.722.764	3.610.628.898
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	2.848.491.388	2.080.604.313
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	5.992.824.526	349.676.028
Chi phí khác	9.488.277.265	8.101.789.799
	341.038.185.287	122.896.886.598

⁽¹⁾ Trong năm 2018, Tổng Công ty chuyển giao khu đất thuộc Dự án Khu dân cư và Tái định cư Hiệp Hòa cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa ("Hiệp Hòa") với tổng giá trị là 180,235 tỷ VND, lợi nhuận từ giao dịch chuyển giao đã được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 với số tiền là 142,9 tỷ VND.

Theo chủ trương đã được Hội đồng quản trị chấp thuận tại Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 16/01/2024, Tổng Công ty đã ký kết Văn bản thỏa thuận ngày 17/01/2024 với Hiệp Hòa, theo đó các bên thống nhất hủy bỏ giao dịch chuyển giao khu đất, Tổng Công ty sẽ hoàn trả cho Hiệp Hòa số tiền 180,235 tỷ VND và Hiệp Hòa sẽ hoàn trả lại khu đất cho Tổng Công ty. Trong năm này, Tổng Công ty đã hoàn tất thanh toán cho Hiệp Hòa số tiền 180,235 tỷ VND (trong đó đến thời điểm 31/12/2024 đã thanh toán 153,2 tỷ VND được ghi nhận trên khoản mục Trả trước cho người bán ngắn hạn tại Thuyết minh số 06), đồng thời hoàn nhập lợi nhuận từ việc chuyển giao khu đất đã ghi nhận trong năm 2018 vào khoản mục chi phí khác trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay.

^{(2), (3)} Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 23.

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	156.280.955.597	51.451.691.862
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	237.096.059.322	80.750.093.658
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	393.377.014.919	132.201.785.520

37 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	28.025.416.054	-
	28.025.416.054	-

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	43.610.926.490
	-	43.610.926.490

c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	37.142.329.119	720.946.392
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	583.915.723	14.555.365.963
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(151.375.133.130)	(48.751.972.335)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(34.279.668.356)	(4.925.969.315)
	(147.928.556.644)	(38.401.629.295)

38 . 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 Tổng Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	682.378.984.246	310.489.427.880
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	682.378.984.246	310.489.427.880
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	200.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.412	1.552

Tổng 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 thời điểm 31/12/2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	487.422.913.789	485.335.629.365
Chi phí nhân công	253.023.412.652	270.867.250.590
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	159.988.271.676	163.004.677.263
Trích lập / (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	18.661.146.933	(18.413.209.215)
Chi phí bán bất động sản đầu tư	125.780.078.379	88.124.349.152
Chi phí dịch vụ mua ngoài	249.313.645.130	340.683.733.122
Chi phí khác bằng tiền	78.920.523.846	159.782.455.628
	1.373.109.992.405	1.489.384.885.905

40 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng 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 Tổng 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

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

Rủi ro về giá:

Tổng Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	7.305.081.500	-	-	7.305.081.500
	7.305.081.500	-	-	7.305.081.500
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	6.884.370.000	-	-	6.884.370.000
Đầu tư dài hạn	-	787.432.500	-	787.432.500
	6.884.370.000	787.432.500	-	7.671.802.500

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Tổng 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.

Rủi ro về lãi suất:

Tổng 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 Tổng 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. Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty. Tổng 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 phải thu khác) 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 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.796.519.772.653	-	-	2.796.519.772.653
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.850.450.410.455	2.809.415.713	-	3.853.259.826.168
Các khoản cho vay	1.941.153.118.057	-	-	1.941.153.118.057
	8.588.123.301.165	2.809.415.713	-	8.590.932.716.878
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	531.211.873.570	-	-	531.211.873.570
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.616.688.216.219	1.043.019.280.498	-	3.659.707.496.717
Các khoản cho vay	768.594.219.842	-	-	768.594.219.842
	3.916.494.309.631	1.043.019.280.498	-	4.959.513.590.129

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng 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 Tổng 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 31/12/2025				
Vay và nợ	2.999.444.844.580	988.202.679.856	68.419.039.665	4.056.066.564.101
Phải trả người bán, phải trả khác	744.907.735.238	167.716.514.791	-	912.624.250.029
Chi phí phải trả	227.630.312.931	590.744.908.414	-	818.375.221.345
	3.971.982.892.749	1.746.664.103.061	68.419.039.665	5.787.066.035.475
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	3.614.891.829.277	2.336.435.035.705	264.797.834.909	6.216.124.699.891
Phải trả người bán, phải trả khác	676.319.835.320	262.949.393.685	-	939.269.229.005
Chi phí phải trả	229.912.250.973	590.744.908.414	-	820.657.159.387
	4.521.123.915.570	3.190.129.337.804	264.797.834.909	7.976.051.088.283

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng 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.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	9.655.310.680.859	9.444.329.632.166
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	10.088.919.102.400	7.765.913.753.931

42 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài các sự kiện trình bày tại Thuyết minh số 23, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con đến ngày 28/02/2025
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 30/09/2023.
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 20/07/2024.
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 11/06/2025.
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 11/06/2025.
Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 11/06/2025.
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 11/06/2025.
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 11/06/2025.

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.072.468.146.213	455.622.881.439
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	798.616.732.197	56.685.581.484
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	389.770.346	505.413.052
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	4.594.794.082	5.402.814.554
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	250.581.227.767	386.654.030.500
Công ty Cổ phần Thống Nhất	3.035.891.443	2.367.247.945
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	1.056.010.383	1.143.025.323
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	3.723.686.816	239.902.947
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	8.745.562.321	1.832.175.419
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	191.677.595	248.315.165
Công ty Cổ phần Dầu nhờn S.T.S	909.091	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	1.531.884.172	544.375.050

Giao dịch phát sinh trong năm: (Tiếp theo)

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	949.179.803.181	88.107.935.751
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	924.774.015.000	62.834.880.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	19.451.082.404	16.558.920.846
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	2.277.922.788	7.954.982.424
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	46.018.519	8.333.333
Công ty Cổ phần Thống Nhất	810.435.745	746.319.148
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	4.858.341	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	1.815.470.384	4.500.000
Lãi chậm thanh toán	51.600.002	201.734.796
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	51.600.002	60.364.933
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	-	141.369.863
Lãi hợp tác đầu tư	146.063.342.466	123.984.000.000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	146.063.342.466	123.984.000.000
Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia	16.115.545.000	15.986.634.500
Công ty Cổ phần Thống Nhất	6.051.000.000	6.051.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	8.871.850.000	8.871.850.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	-	58.689.500
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	254.695.000	254.695.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	938.000.000	750.400.000
Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán	50.663.066.257	27.222.895.329
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	23.657.958.250	17.575.718.154
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	18.761.462.821	4.633.478.547
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	4.999.999.998	5.013.698.628
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	473.794.521	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	2.769.850.667	-
Thu nhập khác	100.000.000	31.326.400
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	100.000.000	31.326.400
Thanh toán cổ tức	160.642.832.900	73.019.469.500
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	105.737.500.000	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	54.905.332.900	24.956.969.500

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị		666.666.667	3.240.000.000
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	266.666.667	840.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	200.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên (Từ ngày 11/06/2025)	200.000.000	-
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	600.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	600.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	600.000.000
Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát		293.333.333	780.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban (Từ ngày 11/06/2025) Trước đó là Thành viên	106.666.666	240.000.000
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban (Đến ngày 11/06/2025)	66.666.667	360.000.000
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	40.000.000	120.000.000
Bà Lê Kim Thảo	Thành viên (Từ ngày 11/06/2025)	40.000.000	-
Bà Mai Thị Thắm Hồng	Thành viên (Từ ngày 11/06/2025)	40.000.000	-
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên (Đến ngày 22/05/2024)	-	60.000.000
Lương, các quyền lợi gộp khác chi cho Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		8.035.170.200	10.460.985.833
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.038.087.900	2.173.103.100
Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc	2.218.764.000	1.886.668.600
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	2.004.000.600	1.480.451.700
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 20/07/2024)	-	928.793.800
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 01/01/2024)	-	194.200.000
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 18/11/2024)	-	1.317.695.400
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban kiểm soát (Đến ngày 11/06/2025)	272.806.200	588.615.133
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban kiểm soát (Từ ngày 11/06/2025)	643.168.200	605.931.500
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên Ban Kiểm soát (Từ ngày 22/05/2024)	-	243.466.300
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	858.343.300	1.042.060.300

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Tổng Công ty.

45 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Dương Thị Minh Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng



Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

