# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600283394, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA, L=Thành phố Biên Hòa, S=ĐỒNG NAI, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.28 16:02:48+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

**NỘI DUNG**


| | Trang |
|---|---|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ | 04 |
| Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét | 05 - 62 |
| Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ | 05 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ | 09 - 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 11 - 62 |

# 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 riêng giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

## 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 Thành phố Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 27 ngày 11 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: 96 Hà Huy Giáp, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

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

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

**Hội đồng Quản trị**

| | | |
|---|---|---|
| Bà Đặng Thị Thanh Hà | Chủ tịch | |
| Ông Trần Trung Tuấn | Thành viên | |
| Ông Tăng Trần Tấn Khải | Thành viên | Bổ nhiệm từ ngày 04/06/2026 |
| Ông Phạm Văn Hiếu | Thành viên | Bổ nhiệm từ ngày 04/06/2026 |
| Ông Hồ Tuấn Anh | Thành viên | Bổ nhiệm từ ngày 04/06/2026 |
| Ông Trương Công Bằng | Thành viên | Bổ nhiệm từ ngày 04/06/2026 |
| Ông Nguyễn Cao Nhơn | Thành viên | Miễn nhiệm từ ngày 04/06/2026 |

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Ban kiểm soát**

| | | |
|---|---|---|
| Ông Lê Văn Công | Trưởng ban | Bổ nhiệm từ ngày 04/06/2026 |
| Ông Tăng Trần Tấn Khải | Trưởng ban | Miễn nhiệm từ ngày 04/06/2026 |
| Bà Lê Kim Thảo | Thành viên | |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Nga | Thành viên | Bổ nhiệm từ ngày 04/06/2026 |
| Bà Mai Thị Thắm Hồng | Thành viên | Miễn nhiệm từ ngày 04/06/2026 |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 soát xét các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Tổng Công ty.

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

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

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

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

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

**Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Trần Trung Tuấn**
Tổng Giám đốc
*Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026*

Số: 270826.008/BCTC.HCM

# BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 62, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Kết luận của kiểm toán viên**

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

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**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 27 tháng 08 năm 2026*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/06/2026 VND | 01/01/2026 (Trình bày lại) VND |
|---|---|---|---|---|
| | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **3.869.905.935.217** | **3.714.014.679.564** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **03** | **462.226.957.992** | **982.024.042.114** |
| 111 | 1. Tiền | | 402.180.108.677 | 982.024.042.114 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 60.046.849.315 | - |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **04** | **1.202.146.688.962** | **647.036.827.256** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 6.616.661.800 | 6.616.661.800 |
| 123 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | 1.068.296.270.555 | 783.673.814.055 |
| 124 | 3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | | (148.166.243.393) | (143.253.648.599) |
| 125 | 4. Đầu tư ngắn hạn khác | | 275.400.000.000 | - |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **2.154.100.902.278** | **2.065.324.439.183** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 05 | 1.987.399.545.466 | 1.850.941.847.428 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 06 | 12.391.117.272 | 25.775.362.720 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 07 | 297.161.771.750 | 328.225.297.002 |
| 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 08 | (142.851.532.210) | (139.618.067.967) |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | **09** | **28.739.508.657** | **17.837.157.700** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 28.739.508.657 | 17.837.157.700 |
| **160** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **22.691.877.328** | **1.792.213.311** |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 14 | 12.326.479.684 | 1.670.201.061 |
| 163 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 18 | 10.365.397.644 | 122.012.250 |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

*(tiếp theo)*

| Mã số | TÀI SẢN (tiếp theo) | Thuyết minh | 30/06/2026 VND | 01/01/2026 (Trình bày lại) VND |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **6.731.098.985.845** | **6.857.746.695.778** |
| **210** | **I. Các khoản phải thu dài hạn** | | **62.527.026.813** | **61.269.644.610** |
| 215 | 1. Phải thu dài hạn khác | 07 | 111.095.920.204 | 109.838.538.001 |
| 216 | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 08 | (48.568.893.391) | (48.568.893.391) |
| **220** | **II. Tài sản cố định** | | **288.593.687.947** | **298.967.356.168** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 240.106.165.074 | 250.473.418.845 |
| *222* | - *Nguyên giá* | | *459.398.714.638* | *472.739.055.521* |
| *223* | - *Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(219.292.549.564)* | *(222.265.636.676)* |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 12 | 48.487.522.873 | 48.493.937.323 |
| *228* | - *Nguyên giá* | | *52.473.077.066* | *52.473.077.066* |
| *229* | - *Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(3.985.554.193)* | *(3.979.139.743)* |
| **240** | **III. Bất động sản đầu tư** | **13** | **921.901.737.449** | **957.540.161.203** |
| 241 | - Nguyên giá | | 1.786.060.701.058 | 1.772.573.600.916 |
| 242 | - Giá trị hao mòn luỹ kế | | (864.158.963.609) | (815.033.439.713) |
| **250** | **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | | **1.229.624.394.886** | **1.286.929.620.428** |
| 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 10 | 1.229.624.394.886 | 1.286.929.620.428 |
| **260** | **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **04** | **3.837.743.494.387** | **3.853.467.434.569** |
| 261 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 4.113.780.165.702 | 4.113.780.165.702 |
| 262 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 35.529.209.727 | 35.529.209.727 |
| 264 | 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | | (311.565.881.042) | (295.841.940.860) |
| **270** | **VI. Tài sản dài hạn khác** | | **390.708.644.363** | **399.572.478.800** |
| 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 14 | 390.708.644.363 | 399.572.478.800 |
| **280** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **10.601.004.921.062** | **10.571.761.375.342** |

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

*(tiếp theo)*

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/06/2026 VND | 01/01/2026 (Trình bày lại) VND |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **7.363.170.360.257** | **7.367.218.433.649** |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | | **2.875.806.062.080** | **2.963.346.032.883** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 13.128.248.387 | 68.504.289.492 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 150.661.220.991 | 81.346.065.069 |
| 313 | 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 17 | 508.103.600 | 508.103.600 |
| 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 18 | 621.555.682 | 55.199.360.012 |
| 315 | 5. Phải trả người lao động | | - | 7.633.701.000 |
| 316 | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 95.539.397.995 | 85.740.978.277 |
| 319 | 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 21 | 212.303.920.722 | 140.678.030.451 |
| 320 | 8. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 275.101.619.194 | 250.618.996.001 |
| 321 | 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 22 | 2.121.253.302.568 | 2.266.741.375.301 |
| 323 | 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 6.688.692.941 | 6.375.133.680 |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | | **4.487.364.298.177** | **4.403.872.400.766** |
| 332 | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn | 16 | 80.000.000.000 | 80.000.000.000 |
| 337 | 2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 21 | 4.234.437.057.084 | 4.147.257.993.688 |
| 338 | 3. Phải trả dài hạn khác | 20 | 61.967.687.094 | 48.079.016.308 |
| 339 | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 22 | 101.315.958.743 | 118.071.592.801 |
| 342 | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 34a | 5.303.545.276 | 6.119.847.989 |
| 343 | 6. Dự phòng phải trả dài hạn | | 4.340.049.980 | 4.343.949.980 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **23** | **3.237.834.560.805** | **3.204.542.941.693** |
| 411 | 1. Vốn góp 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 | | 5.634.952.321 | 5.634.952.321 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 150.336.970.162 | 140.363.678.048 |
| 420 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 1.081.862.638.322 | 1.058.544.311.324 |
| *420a* | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *1.041.226.019.210* | *559.879.705.638* |
| *420b* | *LNST chưa phân phối kỳ này* | | *40.636.619.112* | *498.664.605.686* |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **10.601.004.921.062** | **10.571.761.375.342** |

| Nguyễn Như Huỳnh | Nguyễn Thị Thùy Vân | Trần Trung Tuấn |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026 |

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

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

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm 2026 VND | 6 tháng đầu năm 2025 VND |
|---|---|---|---|---|
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **25** | **4.000.084.567.009** | **5.267.883.613.653** |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | - |
| **10** | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **4.000.084.567.009** | **5.267.883.613.653** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán** | **26** | **3.868.181.110.798** | **5.132.205.903.634** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **131.903.456.211** | **135.677.710.019** |
| 21 | 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | | - | - |
| 22 | 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 27 | 242.454.971.012 | 578.258.477.048 |
| 23 | 8. Chi phí tài chính | 28 | 515.512.103.047 | 91.365.046.366 |
| *24* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *85.297.607.046* | *84.514.268.294* |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 29 | 9.659.374.565 | 15.633.547.218 |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | 29.304.713.246 | 51.266.020.871 |
| **30** | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **(180.117.763.635)** | **555.671.572.612** |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 31 | 299.449.068.338 | 500.527.261 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 32 | 79.510.988.304 | 144.565.646.650 |
| **40** | **14. Lợi nhuận khác** | | **219.938.080.034** | **(144.065.119.389)** |
| **50** | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **39.820.316.399** | **411.606.453.223** |
| 51 | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 33 | - | 105.855.679.683 |
| 52 | 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 34b | (816.302.713) | (3.297.469.508) |
| **60** | **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | **40.636.619.112** | **309.048.243.048** |

M.S.D.N: 3600283394 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
P. TRẤN BIÊN - TP. ĐỒNG NAI

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Như Huỳnh** | **Nguyễn Thị Thùy Vân** | **Trần Trung Tuấn** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026* |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| *01* | *1. Lợi nhuận trước thuế* | | *39.820.316.399* | *411.606.453.223* |
| | *2. Điều chỉnh cho các khoản* | | | |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 46.158.851.234 | 47.202.728.468 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 23.866.099.219 | 24.467.978.860 |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (22.622.870) | (899.579.201) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | | 41.032.264.111 | (481.619.735.567) |
| 06 | - Chi phí đi vay | | 85.297.607.046 | 84.514.268.294 |
| *08* | *3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động* | | *236.152.515.139* | *85.272.114.077* |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | 145.508.957.294 | 815.968.009.609 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (10.902.350.957) | (383.115.743.513) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 130.449.401.042 | 390.112.135.261 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | | (1.792.444.186) | (2.270.951.762) |
| 14 | - Chi phí đi vay đã trả | | (81.198.149.779) | (85.061.432.038) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (48.296.268.147) | (22.367.585.267) |
| 16 | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 60.840.000 | 36.504.000 |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (7.092.280.739) | (2.832.524.712) |
| *20* | *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh* | | *362.890.219.667* | *795.740.525.655* |
| | **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 | | (1.062.691.499) | (28.081.749.186) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 55.000.000.000 | 238.181.818 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (351.551.285.850) | (2.030.758.518) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 79.724.459.237 | 266.956.630.264 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (689.000.000.000) | (720.000.000.000) |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 688.546.512.963 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 186.423.852.829 | 135.570.782.904 |
| *30* | *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư* | | *(720.465.665.283)* | *341.199.600.245* |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 3.650.002.266.660 | 3.862.825.158.333 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (3.812.245.973.451) | (4.397.057.374.578) |
| *40* | *Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính* | | *(162.243.706.791)* | *(534.232.216.245)* |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| 50 | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(519.819.152.407)** | **602.707.909.655** |
| 60 | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | | **982.024.042.114** | **134.146.425.483** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 22.068.285 | 767.974.144 |
| 70 | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | 03 | **462.226.957.992** | **737.622.309.282** |

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Như Huỳnh** | **Nguyễn Thị Thùy Vân** | **Trần Trung Tuấn** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026* |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

## 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") 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 Thành phố Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 27 ngày 11 tháng 05 năm 2026.

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.

Trụ sở chính của Tổng Công ty hiện nay được đặt tại: 96 Hà Huy Giáp, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 2.000.000.000.000 VND; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 130 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 130 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; sản xuất, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác, kinh doanh xăng dầu, gas và dịch vụ hậu cần.

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ kỳ này giảm 268,41 tỷ VND, tương ứng giảm 86,85% so với kỳ trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm 759,95 tỷ VND, tương ứng giảm 1,56 lần so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do chủ yếu do ghi nhận khoản chi phí do hủy hợp đồng và nhận lại khoản đầu tư đã chuyển nhượng kỳ trước với giá trị là 413,60 tỷ VND (xem tại thuyết minh số 28), đồng thời doanh thu tài chính từ cổ tức, lợi nhuận được chia ghi nhận trong kỳ tăng 95,94 tỷ VND so với kỳ trước.
- Lợi nhuận khác trong kỳ tăng 364,00 tỷ VND, tương ứng tăng 2,53 lần so với cùng kỳ năm trước do kỳ này ghi nhận lợi nhuận từ chuyển giao chi phí đầu tư dự án với tổng giá trị 217,75 tỷ VND trong khi kỳ trước ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh bổ sung thuộc giai đoạn trước cổ phần hóa vào chi phí khác với tổng giá trị 142,92 tỷ VND.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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, thành phố Đồng Nai | Dịch vụ |
| Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc | Quốc lộ 1A, xã Xuân Hòa, thành phố Đồng Nai | Dịch vụ |
| Ban Quản lý Chợ Tân Biên | Xa lộ Hà Nội, KP 5, phường Long Bình, thành phố 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, thành phố Đồng Nai | Quản lý các Khu công nghiệp |
| Chi nhánh Bảo Lộc (Chi nhánh hạch toán phụ thuộc) | Số 345, Quốc lộ 20, phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng | Sản xuất, thương mại |

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

## 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

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

Tổng Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 41 của Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

## 2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các Công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty.

## 2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

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

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

## 2.6 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

**2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi;

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

**2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**2.9 . 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, 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* bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư 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 các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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.

**2.10 . 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 riêng giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

**2.11 . 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 riêng giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

**2.12 . Tài sản cố định**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 25 | năm |
| - Máy móc, thiết bị | 06 - 12 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 08 | năm |
| - Phần mềm máy tính | 03 - 08 | năm |
| - Khác | 03 - 17 | năm |
| - Vườn cây lâu năm | 03 - 08 | năm |

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp và tiền sử dụng đất đã trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 01 tháng 07 năm 2004) đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

### 2.13 . Bất động sản đầu tư

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

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

| | | |
|---|---|---|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 08 - 30 | năm |
| - Quyền sử dụng đất | 08 - 30 | năm |
| - Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 10 - 45 | năm |

### 2.14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

### 2.15 . 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.16 . Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà 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 quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà 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, 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.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

### 2.17 . 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 riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.18 . Các khoản phải trả cổ tức

Các khoản phải trả cổ tức (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi Tổng Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông của Tổng Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận: 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.

### 2.19 . 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 bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 2.20 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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".

### 2.21 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.22 . 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 kỳ kế toán.

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

### 2.23 . Doanh thu chờ phân bổ

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

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

### 2.24 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu 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).

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.

**2.25 . 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia, chuyển nhượng phần vốn góp 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.

**2.26 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.27 . Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

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

**2.28 . Chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

**2.29 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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 kỳ 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Tổng Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Hoạt động kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo và Khu công nghiệp Tân Phú: miễn thuế TNDN trong 4 năm và được áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi 10% trong 15 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012; Ông Kèo: năm 2013), được giảm 50% thuế TNDN từ 7 năm đến 9 năm tiếp theo;
- Thuế suất 20% đối với các hoạt động còn lại.

**2.30 . 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 tổ chức 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 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 tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

**2.31 . Thông tin bộ phận**

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

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 riêng giữa niên độ 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

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 38.742.011 | 38.251.638 |
| Tiền gửi không kỳ hạn | 402.141.366.666 | 981.985.790.476 |
| Các khoản tương đương tiền | 60.046.849.315 | - |
| | **462.226.957.992** | **982.024.042.114** |

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

| | Loại tiền | Giá trị |
|---|---|---|
| | | VND |
| ***Tiền gửi không kỳ hạn*** | | |
| - Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai | VND và USD | 107.094.577.569 |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH E Sun - Chi nhánh Đồng Nai | VND và USD | 105.335.009.651 |
| - Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát Triển - Chi nhánh Đồng Nai | VND và USD | 72.957.611.692 |
| - Ngân hàng SinoPac – Chi nhánh TP. HCM | VND | 51.982.869.530 |
| - Các ngân hàng khác | VND và USD | 64.771.298.224 |
| | | **402.141.366.666** |

***Các khoản tương đương tiền***

Các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa với lãi suất 4,75%/năm, giá trị gốc là 60.000.000.000 VND, tiền lãi phải thu tại thời điểm cuối kỳ là 46.849.315 VND.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

| | 30/06/2026 | | | 01/01/2026 (Trình bày lại) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Tiền gửi có kỳ hạn** | **803.777.461.305** | **803.777.461.305** | - | **524.195.146.886** | **524.195.146.886** | - |
| - Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đồng Nai | 264.257.905.642 | 264.257.905.642 | - | 125.000.000.000 | 125.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai | 110.977.388.769 | 110.977.388.769 | - | 23.015.392.293 | 23.015.392.293 | - |
| - Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 | - | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng China Construction - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh | 83.000.000.000 | 83.000.000.000 | - | 83.000.000.000 | 83.000.000.000 | - |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn | 65.900.000.000 | 65.900.000.000 | - | 67.864.533.270 | 67.864.533.270 | - |
| - Ngân hàng TM TNHH E Sun - Chi nhánh Đồng Nai | 52.301.853.255 | 52.301.853.255 | - | 52.788.133.933 | 52.788.133.933 | - |
| - Các ngân hàng khác | 118.900.000.000 | 118.900.000.000 | - | 118.900.000.000 | 118.900.000.000 | - |
| - Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn | 8.440.313.639 | 8.440.313.639 | - | 3.627.087.390 | 3.627.087.390 | - |
| **Cho vay** | **264.518.809.250** | **116.352.565.857** | **(148.166.243.393)** | **259.478.667.169** | **116.225.018.570** | **(143.253.648.599)** |
| ***Bên liên quan*** | ***264.518.809.250*** | ***116.352.565.857*** | ***(148.166.243.393)*** | ***159.275.812.266*** | ***16.022.163.667*** | ***(143.253.648.599)*** |
| - Công ty Cổ phần Cà phê Olympic | 159.275.812.266 | 11.109.568.873 | (148.166.243.393) | 159.275.812.266 | 16.022.163.667 | (143.253.648.599) |
| *+ Gốc cho vay* | *101.800.000.000* | - | *(101.800.000.000)* | *101.800.000.000* | - | *(101.800.000.000)* |
| *+ Lãi cho vay* | *57.475.812.266* | *11.109.568.873* | *(46.366.243.393)* | *57.475.812.266* | *16.022.163.667* | *(41.453.648.599)* |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu(*) | 105.242.996.984 | 105.242.996.984 | - | - | - | - |
| *+ Gốc cho vay* | *103.345.961.526* | *103.345.961.526* | - | - | - | - |
| *+ Lãi cho vay* | *1.897.035.458* | *1.897.035.458* | - | - | - | - |
| ***Bên khác*** | - | - | - | ***100.202.854.903*** | ***100.202.854.903*** | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu(*) | - | - | - | 100.202.854.903 | 100.202.854.903 | - |
| *+ Gốc cho vay* | - | - | - | *77.983.264.335* | *77.983.264.335* | - |
| *+ Lãi cho vay* | - | - | - | *22.219.590.568* | *22.219.590.568* | - |
| | **1.068.296.270.555** | **920.130.027.162** | **(148.166.243.393)** | **783.673.814.055** | **640.420.165.456** | **(143.253.648.599)** |

(*) Trở thành bên liên quan từ ngày 24/04/2026.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH *(Tiếp theo)*

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

***Tiền gửi có kỳ hạn***

| | Kỳ hạn | Lãi suất năm | Số tiền gốc | Số tiền lãi | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND | VND |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đồng Nai | 6 tháng | 6,80% - 8,20% | 264.257.905.642 | 1.670.135.672 | 265.928.041.314 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai | Từ 6 đến 12 tháng | 3,40% - 8,00% | 110.977.388.769 | 1.350.011.643 | 112.327.400.412 |
| Ngân Hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai | Từ 6 đến 12 tháng | 6,50% - 8,50% | 100.000.000.000 | 2.103.424.658 | 102.103.424.658 |
| Ngân hàng China Construction - Chi nhánh TP Hồ Chí Minh | 6 tháng | 4,50% - 4,75% | 83.000.000.000 | 75.739.726 | 83.075.739.726 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn | Từ 4 đến 6 tháng | 3,40% - 6,50% | 65.900.000.000 | 582.319.452 | 66.482.319.452 |
| Ngân hàng TM TNHH E Sun - Chi nhánh Đồng Nai | 12 tháng | 3,25% - 5,80% | 52.301.853.255 | 890.515.364 | 53.192.368.619 |
| Các ngân hàng khác | Từ 6 đến 12 tháng | 5,50% - 6,60% | 118.900.000.000 | 1.768.167.124 | 120.668.167.124 |
| | | | **795.337.147.666** | **8.440.313.639** | **803.777.461.305** |

Tại ngày 30/06/2026, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 620.227.926.021 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng. (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 22).

***Các khoản cho vay***

***Thông tin chi tiết về các khoản cho Công ty Cổ phần Cà phê Olympic vay ngắn hạn:***

| Hợp đồng cho vay | Loại tiền | Mục đích vay | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Hình thức bảo đảm | 30/06/2026 | 01/01/2026 (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | VND | VND |
| - Các hợp đồng cho vay và các phụ lục liên quan | VND | Bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh. | 8,50% | Theo từng hợp đồng | Tín chấp | 159.275.812.266 | 159.275.812.266 |
| | | | | | | **159.275.812.266** | **159.275.812.266** |

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH *(Tiếp theo)*

***Thông tin chi tiết về các khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu vay ngắn hạn:***

| Hợp đồng cho vay | Loại tiền | Mục đích vay | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Hình thức bảo đảm | 30/06/2026 | 01/01/2026 (Trình bày lại) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | VND | VND |
| - Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 26/06/2023 và các Giấy nhận nợ; Phụ lục số 0126/PL-HĐVV ngày 10/07/2026. | VND | Bổ sung vốn lưu động. | 10,00% | Đến hết ngày 31/12/2026 | Tín chấp | 2.729.049.930 | 2.679.858.016 |
| - Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 25/08/2023 và Phụ lục số 0226/PLHĐVV ngày 10/07/2026. | VND | Bổ sung vốn lưu động. | 10,00% | Đến hết ngày 31/12/2026 | Tín chấp | 801.481.106 | 787.034.177 |
| - Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/09/2023 và Phụ lục số 0326/PLHĐVV ngày 10/07/2026. | VND | Bổ sung vốn lưu động. | 10,00% | Đến hết ngày 31/12/2026 | Tín chấp | 1.521.301.592 | 1.493.879.691 |
| - Hợp đồng vay vốn số 05/2023/HĐVV ngày 25/10/2023 và Phụ lục số 0426/PLHĐVV ngày 10/07/2026. | VND | Bổ sung vốn lưu động. | 10,00% | Đến hết ngày 31/12/2026 | Tín chấp | 6.208.546.307 | 5.936.700.320 |
| - Hợp đồng vay vốn số 06/2023/HĐVV ngày 23/11/2023 và Phụ lục số 0526/PLHĐVV ngày 10/07/2026. | VND | Bổ sung vốn lưu động. | 10,00% | Đến hết ngày 31/12/2026 | Tín chấp | 114.441.507 | 112.378.666 |
| - Hợp đồng vay vốn số 07/2023/HĐVV ngày 27/11/2023, các Giấy nhận nợ và Phụ lục số 0626/PLHĐVV ngày 10/07/2026. | VND | Bổ sung vốn lưu động. | 10,00% | Đến hết ngày 31/12/2026 | Tín chấp | 84.898.959.431 | 80.385.459.654 |
| - Hợp đồng vay vốn ngày 12/01/2023; Phụ lục hợp đồng số 05/PL-HĐVV ngày 11/06/2024 và Phụ lục số 0726/PLHĐVV ngày 10/07/2026. | VND | Bổ sung vốn lưu động. | 10,00% | Đến hết ngày 31/12/2026 | Tín chấp | 8.969.217.111 | 8.807.544.379 |
| | | | | | | **105.242.996.984** | **100.202.854.903** |

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH *(Tiếp theo)*

### b) Chứng khoán kinh doanh

| | Mã CK | 30/06/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá trị dự phòng |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch | NTW | 6.616.661.800 | 8.796.695.000 | - | 6.616.661.800 | 7.305.081.500 | - |
| | | **6.616.661.800** | **8.796.695.000** | - | **6.616.661.800** | **7.305.081.500** | - |

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 30/06/2026 và ngày 31/12/2025.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thanh lý khoản chứng khoán kinh doanh này. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thanh lý.

### c) Đầu tư ngắn hạn khác

| | 30/06/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*) | 275.400.000.000 | 275.400.000.000 | - | - | - | - |
| | **275.400.000.000** | **275.400.000.000** | - | - | - | - |

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 94/NQ-HĐQT ngày 15/04/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty thông qua chủ trương thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 24/01/2025 giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần May Tiến Phát ("May Tiến Phát") về chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu ("TNAC"). Theo đó tiến trình thỏa thuận chấm dứt hợp đồng được các bên thực hiện như sau:

+ Ngày 15/04/2026, Tổng Công ty và May Tiến Phát đã ký Thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, theo đó hai bên thống nhất chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 24/01/2025, May Tiến Phát hoàn trả lại cho Tổng Công ty 27.540.000 cổ phần phổ thông, chiếm tỷ lệ tương đương 51% vốn điều lệ của TNAC, Tổng Công ty hoàn lại số tiền 689,00 tỷ VND cho May Tiến Phát và không tính lãi suất trên số tiền nêu trên.

+ Ngày 17/04/2026, Tổng Công ty hoàn tất việc hoàn trả 689,00 tỷ VND cho May Tiến Phát, giá trị còn lại sau khi trừ đi giá gốc khoản Đầu tư ngắn hạn khác nêu trên là 413,60 tỷ VND được ghi nhận vào khoản mục Chi phí tài chính kỳ này, xem tại thuyết minh số 28.

+ Ngày 24/04/2026, May Tiến Phát đã hoàn tất hoàn trả 27.540.000 cổ phần TNAC theo Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cấp cho Tổng Công ty. Theo chủ trương của Hội đồng Quản trị tại Nghị quyết số 94/NQ-HĐQT ngày 15/04/2026, Tổng Công ty sẽ tiếp tục thực hiện chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nêu trên theo hình thức đấu giá công khai sau khi hoàn tất các thủ tục xác định giá khởi điểm chào bán theo quy định pháp luật hiện hành. Do đó Tổng Công ty xác định quyền kiểm soát của Tổng Công ty tại TNAC là tạm thời vì nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng nên số lượng cổ phần nêu trên được Tổng Công ty ghi nhận trên khoản mục Đầu tư ngắn hạn khác với giá trị theo nguyên giá là 275,40 tỷ VND.

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

### c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Mã CK | 30/06/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Đầu tư vào Công ty con** | | | | | | | |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa [1] [3] | TIP | 754.381.328.037 | 754.381.328.037 | - | 754.381.328.037 | 754.381.328.037 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch | | 656.534.585.265 | 531.728.762.835 | (124.805.822.430) | 656.534.585.265 | 549.149.292.380 | (107.385.292.885) |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân [2] | | 279.968.703.674 | 279.968.703.674 | - | 279.968.703.674 | 279.968.703.674 | - |
| - Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu | | 279.940.000.000 | 248.100.255.232 | (31.839.744.768) | 279.940.000.000 | 248.291.124.770 | (31.648.875.230) |
| - Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa [3] | | 780.802.985.830 | 780.802.985.830 | - | 780.802.985.830 | 780.802.985.830 | - |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | | 879.041.110.549 | 879.041.110.549 | - | 879.041.110.549 | 879.041.110.549 | - |
| - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa [3] | | 137.038.699.914 | 137.038.699.914 | - | 137.038.699.914 | 137.038.699.914 | - |
| - Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai | | 122.715.000.000 | 67.101.947.924 | (55.613.052.076) | 122.715.000.000 | 65.131.809.775 | (57.583.190.225) |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản [3] | | 85.925.958.161 | 85.925.958.161 | - | 85.925.958.161 | 85.925.958.161 | - |
| - Công ty Cổ phần Hiệp Phú | | 75.000.000.000 | 37.344.405.110 | (37.655.594.890) | 75.000.000.000 | 37.070.972.929 | (37.929.027.071) |
| - Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào | | 60.579.053.093 | - | (60.579.053.093) | 60.579.053.093 | - | (60.579.053.093) |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa [2] | | 1.852.741.179 | 1.852.741.179 | - | 1.852.741.179 | 1.852.741.179 | - |
| | | **4.113.780.165.702** | **3.803.286.898.445** | **(310.493.267.257)** | **4.113.780.165.702** | **3.818.654.727.198** | **(295.125.438.504)** |

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

| | Mã CK | 30/06/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Đầu tư vào Công ty liên kết** | | | | | | | |
| - Công ty Cổ phần Thống Nhất [1] | BAX | 34.355.419.727 | 34.355.419.727 | - | 34.355.419.727 | 34.355.419.727 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đỉnh Quang | | 1.173.790.000 | 101.176.215 | (1.072.613.785) | 1.173.790.000 | 457.287.644 | (716.502.356) |
| | | **35.529.209.727** | **34.456.595.942** | **(1.072.613.785)** | **35.529.209.727** | **34.812.707.371** | **(716.502.356)** |

[1] Giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 30/06/2026 và ngày 31/12/2025. Các khoản đầu tư còn lại Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

| Tên Công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh |
|---|---|---|---|---|
| ***Công ty con*** | | | | |
| - Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào | Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào | 100,00 | 100,00 | Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê |
| - Công ty Cổ phần Hiệp Phú | Thành phố Cần Thơ | 99,21 | 99,21 | Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản |
| - Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu | Thành phố Đồng Nai | 93,66 | 93,66 | Xuất nhập khẩu xăng dầu |
| - Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | Thành phố Đồng Nai | 96,28 | 96,28 | Dịch vụ Logistics |
| - Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | Thành phố Hồ Chí Minh | 94,12 | 94,12 | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản | Thành phố Đồng Nai | 59,07 | 59,07 | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp |
| - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | Thành phố Đồng Nai | 58,98 | 58,98 | Kinh doanh xăng dầu |

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

| Tên Công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Hoạt động kinh doanh |
|---|---|---|---|---|
| ***Công ty con (tiếp theo)*** | | | | |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa | Thành phố Đồng Nai | 56,74 | 56,74 | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp |
| - Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai | Thành phố Đồng Nai | 54,00 | 54,00 | Chế biến xuất nhập khẩu nông sản |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch | Thành phố Đồng Nai | 51,76 | 51,76 | Đầu tư bất động sản |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân [(2)] | Thành phố Đồng Nai | 62,70 | 80,00 | Đầu tư bất động sản |
| - Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa [(2)] | Thành phố Đồng Nai | 88,13 | 100,00 | Dịch vụ bảo vệ |
| ***Công ty liên kết*** | | | | |
| - Công ty Cổ phần Thống Nhất | Thành phố Đồng Nai | 29,52 | 29,52 | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang | Thành phố Đồng Nai | 29,00 | 29,00 | Tư vấn giám sát, Quản lý dự án |

[(2)] Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty này bao gồm tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Tổng Công ty và tỷ lệ lợ ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Công ty con của Tổng Công ty).

[(3)] Tổng Công ty đang dùng các khoản đầu tư này làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại các Ngân hàng thương mại (Xem Thuyết minh số 22).

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và công ty con, công ty liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh số 40.

## 5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***125.680.221.067*** | ***(2.065.784.000)*** | ***127.740.949.229*** | ***(1.239.470.400)*** |
| CTCP Cà phê Olympic | 121.246.708.446 | (2.065.784.000) | 127.006.005.969 | (1.239.470.400) |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities | 319.811.823 | - | 711.723.260 | - |
| CTCP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu [1] | 3.777.187.517 | - | - | - |
| CTCP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | 190.539.293 | - | - | - |
| CTCP Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản | 145.973.988 | - | 23.220.000 | - |
| ***Bên khác*** | ***1.861.719.324.399*** | ***(56.330.031.583)*** | ***1.723.200.898.199*** | ***(55.439.526.384)*** |
| CTCP Hàng hóa Kỳ Lân | 402.398.969.523 | - | 403.785.127.100 | - |
| Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát | 346.250.629.152 | - | 343.519.476.000 | - |
| Ông Dương Quang Từ [2] | 295.000.000.000 | - | - | - |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68 | 280.280.279.079 | - | 275.029.483.580 | - |
| Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung | 279.450.758.294 | - | 442.381.555.280 | - |
| CTCP Đầu tư Phát triển Nam Đông Sài Gòn | 187.856.760.000 | - | 156.720.150.000 | - |
| CTCP Hiệp Quang Agro | 44.335.787.996 | (44.335.787.996) | 44.335.787.996 | (44.335.787.996) |
| CTCP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu [1] | - | - | 3.777.187.517 | - |
| Các đối tượng khác | 26.146.140.355 | (11.994.243.587) | 53.652.130.726 | (11.103.738.388) |
| | **1.987.399.545.466** | **(58.395.815.583)** | **1.850.941.847.428** | **(56.678.996.784)** |

[1] Trở thành bên liên quan từ ngày 24/04/2026.

[2] Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 31.

## 6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***8.847.197.903*** | ***(8.847.197.903)*** | ***9.847.197.903*** | ***(9.847.197.903)*** |
| CTCP Tín Nghĩa Lào | 8.847.197.903 | (8.847.197.903) | 9.847.197.903 | (9.847.197.903) |
| ***Bên khác*** | ***3.543.919.369*** | ***(282.653.160)*** | ***15.928.164.817*** | ***(282.653.160)*** |
| CTCP Xây dựng Hạ tầng Hải An | - | - | 11.940.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 3.543.919.369 | (282.653.160) | 3.988.164.817 | (282.653.160) |
| | **12.391.117.272** | **(9.129.851.063)** | **25.775.362.720** | **(10.129.851.063)** |

## 7 . PHẢI THU KHÁC

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 (Trình bày lại) | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | | | |
| Tạm ứng | 8.092.969.520 | - | 3.370.864.082 | - |
| Các khoản ký quỹ | 26.585.715 | - | 26.585.715 | - |
| Tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh (*) | 21.354.806.257 | (21.354.806.257) | 21.354.806.257 | (21.354.806.257) |
| Phải thu về cổ tức | 168.747.500.000 | - | 213.153.800.000 | - |
| *- CTCP Khu Công nghiệp Tín Nghĩa-Phương Đông* | *96.000.000.000* | - | *128.000.000.000* | - |
| *- CTCP Đầu tư Nhơn Trạch* | *34.000.000.000* | - | *34.000.000.000* | - |
| *- CTCP Thương mại và Xây dựng Phước Tân* | *22.400.000.000* | - | *22.400.000.000* | - |
| *- CTCP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản* | *12.847.500.000* | - | *12.847.500.000* | - |
| *- CTCP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa* | *3.500.000.000* | - | - | - |
| *- CTCP Thống Nhất* | - | - | *4.840.800.000* | - |
| *- CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa* | - | - | *11.065.500.000* | - |
| Phải thu khác | 98.939.910.258 | (53.971.059.307) | 90.319.240.948 | (51.454.413.863) |
| *- CTCP Cà phê Olympic* | *38.727.816.871* | *(23.547.277.360)* | *36.816.719.445* | *(21.030.631.916)* |
| *- Các bên khác* | *60.212.093.387* | *(30.423.781.947)* | *53.502.521.503* | *(30.423.781.947)* |
| | **297.161.771.750** | **(75.325.865.564)** | **328.225.297.002** | **(72.809.220.120)** |
| **Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan** | | | | |
| CTCP Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | 96.000.000.000 | - | 128.000.000.000 | - |
| CTCP Cà phê Olympic | 38.727.816.871 | (23.547.277.360) | 36.816.719.445 | (21.030.631.916) |
| CTCP Đầu tư Nhơn Trạch | 34.000.000.000 | - | 34.000.000.000 | - |
| CTCP Thương mại & Xây dựng Phước Tân | 22.400.000.000 | - | 22.400.000.000 | - |
| CTCP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản | 12.847.500.000 | - | 12.847.500.000 | - |
| Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | 3.500.000.000 | - | - | - |
| CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa | - | - | 11.065.500.000 | - |
| CTCP Thống Nhất | - | - | 4.840.800.000 | - |
| | **207.475.316.871** | **(23.547.277.360)** | **249.970.519.445** | **(21.030.631.916)** |

## 7 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| Các khoản ký quỹ, ký cược | 1.281.877.115 | - | 1.281.696.115 | - |
| Phải thu CTCP Tín Nghĩa Lào khoản cho mượn | 47.614.297.183 | (47.614.297.183) | 47.614.297.183 | (47.614.297.183) |
| Phải thu CTCP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản lãi chậm thanh toán | 2.880.562.022 | - | 1.623.360.819 | - |
| Phải thu CTCP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản về cổ tức | 31.690.500.000 | - | 31.690.500.000 | - |
| Phải thu CTCP Tín Nghĩa Lào tiền lãi cho mượn | 954.596.208 | (954.596.208) | 954.596.208 | (954.596.208) |
| Phải thu CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Tam Phước | 26.674.087.676 | - | 26.674.087.676 | - |
| | **111.095.920.204** | **(48.568.893.391)** | **109.838.538.001** | **(48.568.893.391)** |
| **Trong đó: Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan** | | | | |
| CTCP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản | 34.571.062.022 | - | 33.313.860.819 | - |
| CTCP Tín Nghĩa Lào | 48.568.893.391 | (48.568.893.391) | 48.568.893.391 | (48.568.893.391) |
| CTCP Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa | 26.674.087.676 | - | 26.674.087.676 | - |
| | **109.814.043.089** | **(48.568.893.391)** | **108.556.841.886** | **(48.568.893.391)** |

(*) 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 này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.

## 8 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi | | | | |
| **a) Ngắn hạn** | | | | |
| ***Bên liên quan*** | ***205.490.706.771*** | ***(182.626.502.656)*** | ***199.720.882.428*** | ***(175.370.948.818)*** |
| CTCP Cà phê Olympic | 196.643.508.868 | (173.779.304.753) | 189.873.684.525 | (165.523.750.915) |
| CTCP Tín Nghĩa Lào | 8.847.197.903 | (8.847.197.903) | 9.847.197.903 | (9.847.197.903) |
| ***Bên khác*** | ***112.370.277.338*** | ***(108.391.272.947)*** | ***109.416.632.383*** | ***(107.500.767.748)*** |
| CTCP Hiệp Quang Argo | 45.357.293.046 | (45.357.293.046) | 45.357.293.046 | (45.357.293.046) |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang | 27.920.292.255 | (27.920.292.255) | 27.920.292.255 | (27.920.292.255) |
| CTCP Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam | 8.405.411.344 | (7.464.733.507) | 8.412.407.055 | (7.464.733.507) |
| Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng | 2.796.739.835 | (2.796.739.835) | 2.796.739.835 | (2.796.739.835) |
| Các đối tượng khác | 27.890.540.858 | (24.852.214.304) | 24.929.900.192 | (23.961.709.105) |
| | **317.860.984.109** | **(291.017.775.603)** | **309.137.514.811** | **(282.871.716.566)** |
| **b) Dài hạn** | | | | |
| ***Bên liên quan*** | | | | |
| CTCP Tín Nghĩa Lào | 48.568.893.391 | (48.568.893.391) | 48.568.893.391 | (48.568.893.391) |
| | **48.568.893.391** | **(48.568.893.391)** | **48.568.893.391** | **(48.568.893.391)** |

## 9 . HÀNG TỒN KHO

| | 30/06/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | 583.377.910 | - | 329.359.892 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 793.275.618 | - | 784.680.500 | - |
| Sản phẩm | 5.734.846.544 | - | 5.840.357.729 | - |
| Hàng hoá | 21.628.008.585 | - | 10.882.759.579 | - |
| | **28.739.508.657** | - | **17.837.157.700** | - |

## 10 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Khu Công nghiệp Ông Kèo | 1.055.524.574.218 | 1.026.292.491.885 |
| - Các công trình khác | 174.099.820.668 | 260.637.128.543 |
| | **1.229.624.394.886** | **1.286.929.620.428** |

## 11 . 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 kỳ | 381.721.790.121 | 42.263.961.166 | 39.506.821.540 | 5.163.254.119 | 3.162.541.660 | 920.686.915 | 472.739.055.521 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | (11.565.728.743) | - | (853.925.225) | - | - | (920.686.915) | (13.340.340.883) |
| **Số dư cuối kỳ** | **370.156.061.378** | **42.263.961.166** | **38.652.896.315** | **5.163.254.119** | **3.162.541.660** | - | **459.398.714.638** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 161.683.820.406 | 27.320.915.666 | 24.839.831.947 | 4.945.839.327 | 2.554.542.415 | 920.686.915 | 222.265.636.676 |
| - Khấu hao trong kỳ | 5.912.516.902 | 1.201.957.697 | 1.164.347.250 | 41.473.568 | 73.285.734 | - | 8.393.581.151 |
| - Chuyển sang bất động sản đầu tư | (9.592.056.123) | - | (853.925.225) | - | - | (920.686.915) | (11.366.668.263) |
| **Số dư cuối kỳ** | **158.004.281.185** | **28.522.873.363** | **25.150.253.972** | **4.987.312.895** | **2.627.828.149** | - | **219.292.549.564** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 220.037.969.715 | 14.943.045.500 | 14.666.989.593 | 217.414.792 | 607.999.245 | - | 250.473.418.845 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **212.151.780.193** | **13.741.087.803** | **13.502.642.343** | **175.941.224** | **534.713.511** | - | **240.106.165.074** |

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

| Tên tài sản | Tình trạng sử dụng | Nguyên giá | Giá trị còn lại |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| Trạm xử lý nước thải công suất 3000m3 | Đang sử dụng | 28.923.575.409 | 5.748.400.976 |
| Trạm xử lý nước thải (Modul 3) | Đang sử dụng | 25.977.851.635 | 9.200.489.080 |
| Trạm dừng | Đang sử dụng | 25.552.838.771 | 7.623.278.433 |
| Các tài sản cố định khác | Đang sử dụng | 378.944.448.823 | 217.533.996.585 |

*Trong đó:*

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 79.245.419.050 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.181.090.337 VND.

## 12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Giá trị quyền sử dụng đất (*) | Phần mềm máy tính | Cộng |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 48.640.493.264 | 3.832.583.802 | 52.473.077.066 |
| **Số dư cuối kỳ** | **48.640.493.264** | **3.832.583.802** | **52.473.077.066** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 281.011.400 | 3.698.128.343 | 3.979.139.743 |
| - Khấu hao trong kỳ | - | 6.414.450 | 6.414.450 |
| **Số dư cuối kỳ** | **281.011.400** | **3.704.542.793** | **3.985.554.193** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 48.359.481.864 | 134.455.459 | 48.493.937.323 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **48.359.481.864** | **128.041.009** | **48.487.522.873** |

(*) Bao gồm các quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 48.359.481.864 VND được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026, tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 40.121.481.864 VND đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngân hàng (chi tiết tại Thuyết minh 22).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 3.847.079.202 VND.

## 13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | Cơ sở hạ tầng | Nhà cửa và quyền sử dụng đất | Cộng |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 1.334.212.860.201 | 438.360.740.715 | 1.772.573.600.916 |
| - Mua trong kỳ | - | 146.759.259 | 146.759.259 |
| - Chuyển từ Tài sản cố định hữu hình sang | 3.222.878.217 | 10.117.462.666 | 13.340.340.883 |
| **Số dư cuối kỳ** | **1.337.435.738.418** | **448.624.962.640** | **1.786.060.701.058** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | |
| Số dư đầu kỳ | 697.708.517.838 | 117.324.921.875 | 815.033.439.713 |
| - Khấu hao trong kỳ | 30.550.115.328 | 7.208.740.305 | 37.758.855.633 |
| - Chuyển từ Tài sản cố định hữu hình sang | 3.222.878.217 | 8.143.790.046 | 11.366.668.263 |
| **Số dư cuối kỳ** | **731.481.511.383** | **132.677.452.226** | **864.158.963.609** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 636.504.342.363 | 321.035.818.840 | 957.540.161.203 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **605.954.227.035** | **315.947.510.414** | **921.901.737.449** |

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 188.253.883.364 VND (cùng kỳ năm trước: 164.354.530.453 VND) (chi tiết tại Thuyết minh số 25).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, một số bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngân hàng (chi tiết tại Thuyết minh số 22), với tổng giá trị còn lại là 412.727.198.604 VND.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 68.817.696.863 VND.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các bất động sản đầu tư của Tổng Công ty đang dùng để cho thuê, Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cho thuê này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Chi phí bảo hiểm | 479.662.065 | 633.892.863 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 90.734.504 | 73.806.993 |
| Chi phí thuê đất và chi phí sử dụng hạ tầng | 11.054.200.155 | - |
| Chi phí khác | 701.882.960 | 962.501.205 |
| | **12.326.479.684** | **1.670.201.061** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Chi phí sửa chữa tài sản | 3.212.193.895 | 4.082.415.073 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 1.191.167.618 | 1.516.003.911 |
| Chi phí thuê đất các khu công nghiệp và khu đất kinh doanh (*) | 361.527.475.445 | 370.137.339.884 |
| Chi phí khác | 24.777.807.405 | 23.836.719.932 |
| | **390.708.644.363** | **399.572.478.800** |

(*) Trong đó, giá trị còn lại của quyền sử dụng đất đang dùng để bảo đảm khoản vay là 102.294.765.733 VND *(Xem thêm tại Thuyết minh số 22).*

## 15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***712.441.148*** | ***337.496.246*** |
| CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa | 610.008.000 | 239.760.000 |
| CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa | 97.478.270 | 92.397.590 |
| Các bên liên quan khác | 4.954.878 | 5.338.656 |
| ***Bên khác*** | ***12.415.807.239*** | ***68.166.793.246*** |
| Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Hải An | 7.084.289.045 | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát | - | 16.458.244.500 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài | - | 15.931.108.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông | - | 15.176.103.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tài Lộc Việt Nam | - | 8.715.249.000 |
| Phải trả các đối tượng khác | 5.331.518.194 | 11.886.088.746 |
| | **13.128.248.387** | **68.504.289.492** |

## 16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| ***Bên liên quan*** | - | ***82.846.385*** |
| CTCP Logistics Tín Nghĩa ICD - Biên Hòa | - | 82.846.385 |
| ***Bên khác*** | ***150.661.220.991*** | ***81.263.218.684*** |
| Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP (*) | 74.000.000.000 | 74.000.000.000 |
| Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Đại Phước | 29.700.000.000 | - |
| Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Bất động sản Phước Long | 25.300.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 21.661.220.991 | 7.263.218.684 |
| | **150.661.220.991** | **81.346.065.069** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP (*) | 80.000.000.000 | 80.000.000.000 |
| | **80.000.000.000** | **80.000.000.000** |

(*) 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 30/06/2026, POW đã thanh toán tạm ứng cho Tổng Công ty với số tiền là 154 tỷ VND, số tiền này sẽ được chuyển thành khoản thanh toán phí sử dụng hạ tầng theo các điều khoản của hợp đồng đã ký.

## 17 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 (Trình bày lại) |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Phải trả về cổ tức cho các cổ phần của cổ đông chưa lưu ký | 508.103.600 | 508.103.600 |
| | **508.103.600** | **508.103.600** |

## 18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

| | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế Giá trị gia tăng | - | 17.066.599.374 | 26.542.482.023 | 43.248.754.474 | - | 360.326.923 |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | - | 37.930.870.503 | - | 48.296.268.147 | 10.365.397.644 | - |
| Thuế Thu nhập cá nhân | - | 121.239.161 | 1.135.731.026 | 1.090.543.419 | - | 166.426.768 |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất | 122.012.250 | - | 31.502.974.029 | 31.380.961.779 | - | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 80.650.974 | 165.317.866 | 151.166.849 | - | 94.801.991 |
| | **122.012.250** | **55.199.360.012** | **59.346.504.944** | **124.167.694.668** | **10.365.397.644** | **621.555.682** |

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 riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

## 19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Chi phí lãi vay | 6.017.197.524 | 1.917.740.257 |
| - Chi phí giá vốn hạ tầng khu công nghiệp (*) | 81.829.415.127 | 75.915.510.909 |
| - Chi phí phải trả khác | 7.692.785.344 | 7.907.727.111 |
| | **95.539.397.995** | **85.740.978.277** |

(*) Chi phí trích trước giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo, căn cứ trên đơn giá dự toán đầu tư và diện tích đã cho thuê Khu công nghiệp Ông Kèo.

## 20 . PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 (Trình bày lại) |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Phải nộp các khoản bảo hiểm bắt buộc | 130.623.003 | 43.479.001 |
| - Phải trả Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Bất động sản Long Hưng do hủy hợp đồng chuyển giao chi phí đầu tư (*) | 232.450.000.000 | - |
| - Nhận ký quỹ, ký cược | 40.807.355.469 | 49.643.091.409 |
| *+ CTCP Mạc Tích* | *10.046.907.900* | - |
| *+ CTCP Trung Đông - Chi nhánh An Phước* | *6.157.089.805* | *6.157.089.805* |
| *+ Các đối tượng khác* | *24.603.357.764* | *43.486.001.604* |
| - Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo Kết luận Thanh tra Chính Phủ | - | 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 | - | 125.241.387.809 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 1.713.640.722 | 22.191.037.782 |
| | **275.101.619.194** | **250.618.996.001** |
| **Trong đó, phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan:** | | |
| - Tỉnh ủy Đồng Nai | - | 125.241.387.809 |
| - CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa | 170.000.000 | 170.000.000 |
| - CTCP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | 40.000 | - |
| | **170.040.000** | **125.411.387.809** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Nhận ký quỹ, ký cược | 22.848.081.244 | 8.959.410.458 |
| - 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 |
| | **61.967.687.094** | **48.079.016.308** |
| **Trong đó, phải trả dài hạn khác là bên liên quan:** | | |
| - CTCP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | 2.000.000.000 | 2.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities | 248.400.000 | 248.400.000 |
| | **2.248.400.000** | **2.248.400.000** |

(*) Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 31.

## 21 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

| | 30/06/2026<br>VND | 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| **a) Ngắn hạn** | | |
| - Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 | 108.152.742.684 | 70.276.886.874 |
| - Khu công nghiệp An Phước | 61.368.431.387 | 44.201.563.741 |
| - Khu công nghiệp Ông Kèo | 30.774.638.617 | 19.546.286.472 |
| - Khu công nghiệp Tân Phú | 9.019.896.734 | 6.124.693.150 |
| - Các khoản khác | 2.988.211.300 | 528.600.214 |
| | **212.303.920.722** | **140.678.030.451** |
| **b) Dài hạn** | | |
| - Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 | 2.157.373.004.219 | 2.133.348.299.859 |
| - Khu công nghiệp An Phước | 1.452.109.202.009 | 1.381.249.936.861 |
| - Khu công nghiệp Ông Kèo | 442.745.229.579 | 447.387.789.113 |
| - Khu công nghiệp Tân Phú | 182.209.621.277 | 185.271.967.855 |
| | **4.234.437.057.084** | **4.147.257.993.688** |

**c) Chi tiết về doanh thu nhận trước:**

| | | |
|---|---|---|
| - Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): | 5.669.279.706.508 | VND |
| - Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2026: | 1.067.232.694.596 | VND |
| - Ghi nhận doanh thu trong kỳ: | 155.306.034.106 | VND |
| - Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2026: | 4.446.740.977.806 | VND |

## 22 . CÁC KHOẢN VAY

| | 01/01/2026 | Trong kỳ | | 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|
| | | Tăng | Giảm | |
| | VND | VND | VND | VND |
| **a) Vay ngắn hạn** | | | | |
| **Vay ngắn hạn** | **2.218.094.221.737** | **3.650.002.266.660** | **3.787.370.377.577** | **2.080.726.110.820** |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (1) | 638.882.212.737 | 859.647.223.813 | 989.787.363.947 | 508.742.072.603 |
| - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (2) | 330.146.940.000 | 657.675.337.536 | 835.975.058.957 | 151.847.218.579 |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (3) | 303.808.116.000 | 231.637.315.750 | 474.845.431.750 | 60.600.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai (4) | 289.389.660.000 | 540.836.411.627 | 578.288.071.627 | 251.938.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (5) | 209.244.655.000 | 490.995.283.314 | 375.514.834.067 | 324.725.104.247 |
| - Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đồng Nai (6) | 145.522.350.000 | 139.903.484.700 | 145.522.350.000 | 139.903.484.700 |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai (7) | 145.457.330.000 | 59.673.720.000 | 145.457.330.000 | 59.673.720.000 |
| - Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai (8) | 143.194.158.000 | 260.999.594.000 | 143.194.158.000 | 260.999.594.000 |
| - Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (9) | 12.448.800.000 | 249.273.435.920 | 98.785.779.229 | 162.936.456.691 |
| - Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (10) | - | 159.360.460.000 | - | 159.360.460.000 |
| **Nợ dài hạn đến hạn trả** | **48.647.153.564** | **16.755.634.058** | **24.875.595.874** | **40.527.191.748** |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (11) | 18.823.153.564 | 11.067.634.058 | 9.963.595.874 | 19.927.191.748 |
| - Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai (12) | 29.824.000.000 | 5.688.000.000 | 14.912.000.000 | 20.600.000.000 |
| | **2.266.741.375.301** | **3.666.757.900.718** | **3.812.245.973.451** | **2.121.253.302.568** |
| **b) Vay dài hạn** | **166.718.746.365** | - | **24.875.595.874** | **141.843.150.491** |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (11) | 129.526.746.365 | - | 9.963.595.874 | 119.563.150.491 |
| - Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai (12) | 37.192.000.000 | - | 14.912.000.000 | 22.280.000.000 |
| | **166.718.746.365** | - | **24.875.595.874** | **141.843.150.491** |
| Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (48.647.153.564) | (16.755.634.058) | (24.875.595.874) | (40.527.191.748) |
| Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng | **118.071.592.801** | | | **101.315.958.743** |

## 22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)

| STT | Hợp đồng vay | Hạn mức | Thời hạn vay | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức bảo đảm | Số dư tại ngày 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | VND |
| a) | **Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:** | | | | | | |
| (1) | **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai** | | | | | | **508.742.072.603** |
| | Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2025TINNGHIA ngày 12/11/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 5900-LAV-2025TINGHIA-SDDBS01 ngày 20/11/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 5900-LAV-2025TINGHIA-SDDBS02 ngày 06/01/2026 | 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 cà phê năm 2025 - 2026 | Theo từng giấy nhận nợ | + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;<br>+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc;<br>+ Quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng và Trạm xăng dầu Long Giao;<br>+ Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại xã Lộc Nga, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.<br>+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Phước Hải, thành phố Hồ Chí Minh;<br>+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Đất Đỏ, thành phố Hồ Chí Minh. | 508.742.072.603 |
| (2) | **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn** | | | | | | **151.847.218.579** |
| | Hợp đồng cho vay hạn mức số 286/2025-HĐCVHM/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;<br>+ Trụ sở của Tổng Công ty và Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty;<br>+ 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;<br>+ Nhà xưởng cho thuê ICD Nhơn Trạch thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa;<br>+ 15 triệu cổ phiếu do Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty. | 151.847.218.579 |

**22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)**

| STT | Hợp đồng vay | Hạn mức | Thời hạn vay | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức bảo đảm | Số dư tại ngày 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | VND |
| **(3)** | **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai** | | | | | | **60.600.000.000** |
| | Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2025/378809/HĐTD ngày 27/03/2026 | 800.000.000.000 VND | Đến hết ngày 30/11/2026 | Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C, chiết khấu bộ chứng từ xuất khẩu | Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể | + Thế chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay;<br>+ 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;<br>+ Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất dự án Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu;<br>+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa. | 60.600.000.000 |
| **(4)** | **Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai** | | | | | | **251.938.000.000** |
| | 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;<br>+ 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;<br>+ 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;<br>+Toàn bộ hàng hóa và khoản phải thu hình thành từ vốn vay PG Bank. | 251.938.000.000 |
| **(5)** | **Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai** | | | | | | **324.725.104.247** |
| | Hợp đồng tín dụng số 1028421.26 ngày 23/04/2026 | 500.000.000.000 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;<br>+ Hàng tồn kho và khoản phải thu luân chuyển của Tổng Công ty. | 324.725.104.247 |

## 22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)

| STT | Hợp đồng vay | Hạn mức | Thời hạn vay | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức bảo đảm | Số dư tại ngày 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | VND |
| **(6)** | **Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đồng Nai** | | | | | | **139.903.484.700** |
| | Hợp đồng cấp tín dụng 382710.26.720.791644.TD ngày 25/03/2026 | 300.000.000.000 VND | Đến ngày 03/03/2027 | Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê | Theo từng khế ước nhận nợ | + Ký quỹ tại MB, Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do MB phát hành<br>+ Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do Tổ chức tín dụng phát hành được MB chấp nhận.<br>+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty;<br>+ Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.<br>+ Hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ. | 139.903.484.700 |
| **(7)** | **Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai** | | | | | | **59.673.720.000** |
| | 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;<br>+ 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. | 59.673.720.000 |
| **(8)** | **Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai** | | | | | | **260.999.594.000** |
| | Thỏa thuận tín dụng số 10000241LD0012025144 ngày 27/11/2025 | 10.000.000 USD | 01 năm kể từ ngày 18/11/2025 | Bổ sung vốn lưu động | Theo từng khế ước nhận nợ | Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty. | 260.999.594.000 |

## 22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)

| STT | Hợp đồng vay | Hạn mức | Thời hạn vay | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức bảo đảm | Số dư tại ngày 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | VND |
| **(9)** | **Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh** | | | | | | **162.936.456.691** |
| | Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 251062 ngày 30/12/2025 | 10.000.000 USD | Đến ngày 30/11/2026 | Tài trợ các nhu cầu vốn lưu động để mua sắm nguyên vật liệu cà phê phục vụ kinh doanh cà phê | Theo từng khế ước nhận nợ | Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty. | 162.936.456.691 |
| **(10)** | **Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh** | | | | | | **159.360.460.000** |
| | Hợp đồng Tín dụng Số SYND-CCB/2024-001 ngày 28/10/2024 và Hợp đồng sửa đổi ngày 12/01/2026 | Không vượt quá 425.000.000.000 VND hoặc USD tương đương | 12 tháng kể từ ngày 12/01/2026 | 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. | 159.360.460.000 |

**b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **(11)** | **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai** | | | | | | **119.563.150.491** |
| | Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20210018/HĐCVDAĐT/KHBB/QLN ngày 11/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 20250059/HĐCVDAĐT/KHBB.QLN.SĐBS ngày 30/06/2025 | 190.000.000.000 VND | 120 tháng | Cho vay thực hiện đầu tư Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại rạp hát Nam Hà | Lãi suất năm đầu là 7%; năm 2 là 7,5%; từ năm thứ 3 bằng lãi suất tiền gửi 1 năm + 2,5% | Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai trên đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 36, địa chỉ tại phường Trung Dũng, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trước đây). | 119.563.150.491 |

**22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)**

| STT | Hợp đồng vay | Hạn mức | Thời hạn vay | Mục đích vay | Lãi suất | Hình thức bảo đảm | Số dư tại ngày 30/06/2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | VND |
| **(12)** | **Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai** | | | | | | **22.280.000.000** |
| *12.1)* | 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. | 6.540.000.000 |
| *12.2)* | 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. | 15.740.000.000 |
| | | | | | | | **141.843.150.491** |
| | Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | | | | (40.527.191.748) |
| | **Khoản đến hạn trả sau 12 tháng** | | | | | | **101.315.958.743** |

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.

## 23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| **Số dư đầu kỳ trước** | **2.000.000.000.000** | **5.634.952.321** | **128.018.554.241** | **798.224.829.445** | **2.931.878.336.007** |
| Lãi trong kỳ trước | - | - | - | 309.048.243.048 | 309.048.243.048 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (6.000.000.000) | (6.000.000.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 12.345.123.807 | (12.345.123.807) | - |
| **Số dư cuối kỳ trước** | **2.000.000.000.000** | **5.634.952.321** | **140.363.678.048** | **1.088.927.948.686** | **3.234.926.579.055** |
| **Số dư đầu kỳ này** | **2.000.000.000.000** | **5.634.952.321** | **140.363.678.048** | **1.058.544.311.324** | **3.204.542.941.693** |
| Lãi trong kỳ này | - | - | - | 40.636.619.112 | 40.636.619.112 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi [1] | - | - | - | (6.000.000.000) | (6.000.000.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển [1] | - | - | 9.973.292.114 | (9.973.292.114) | - |
| Chi thưởng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và cán bộ quản lý Tổng Công ty [2] | - | - | - | (1.345.000.000) | (1.345.000.000) |
| **Số dư cuối kỳ này** | **2.000.000.000.000** | **5.634.952.321** | **150.336.970.162** | **1.081.862.638.322** | **3.237.834.560.805** |

[1] Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 06 năm 2026, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

| | Số tiền |
|---|---|
| | VND |
| Kết quả kinh doanh sau thuế | 498.664.605.686 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền: | 9.973.292.114 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền: | 6.000.000.000 |
| Chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 12%/Vốn điều lệ (chưa thực hiện) | 240.000.000.000 |
| Lợi nhuận năm 2025 còn lại chưa phân phối là: | 242.691.313.572 |

[2] Theo Quyết định số 80/QĐ-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty.

## 23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Cuối kỳ | Tỷ lệ | Đầu kỳ | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| | VND | (%) | VND | (%) |
| Thành ủy Đồng Nai | 961.250.000.000 | 48,06 | 961.250.000.000 | 48,06 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn | 53.139.390.000 | 2,66 | 499.139.390.000 | 24,96 |
| Cổ đông khác | 985.610.610.000 | 49,28 | 539.610.610.000 | 26,98 |
| | **2.000.000.000.000** | **100** | **2.000.000.000.000** | **100** |

## 23 VỐN CHỦ SỞ HỮU *(Tiếp theo)*

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

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 2.000.000.000.000 | 2.000.000.000.000 |
| - *Vốn góp đầu kỳ* | *2.000.000.000.000* | *2.000.000.000.000* |
| - *Vốn góp cuối kỳ* | *2.000.000.000.000* | *2.000.000.000.000* |
| Cổ tức, lợi nhuận: | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ | 508.103.600 | 417.984.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ | 508.103.600 | 417.984.000 |

### d) Cổ phiếu

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | | |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *200.000.000* | *200.000.000* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | | |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *200.000.000* | *200.000.000* |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

### e) Cổ tức

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán: | 240.000.000.000 | 220.000.000.000 |
| - Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông | 240.000.000.000 | 220.000.000.000 |

Theo Thông báo số 135/TB-HĐQT ngày 19/06/2026 và Nghị quyết số 134/NQ-HĐQT ngày 19/06/2026, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty quyết định lựa chọn ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức năm 2025 là ngày 20/07/2026 với tỷ lệ thực hiện 12%/cổ phiếu (1 cổ phiếu nhận được 1.200 VND), ngày thanh toán là ngày 31/07/2026.

### f) Các quỹ Tổng Công ty

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 150.336.970.162 | 140.363.678.048 |
| | **150.336.970.162** | **140.363.678.048** |

## 24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

| | 30/06/2026<br>VND | 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| - *Từ 1 năm trở xuống* | *492.858.499.662* | *366.059.886.175* |
| - *Trên 1 năm đến 5 năm* | *1.277.176.254.469* | *1.134.352.676.861* |
| - *Trên 5 năm* | *5.276.289.991.816* | *4.953.831.320.968* |

### b) Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

| | 30/06/2026<br>VND | 01/01/2026<br>VND |
|---|---|---|
| - *Từ 1 năm trở xuống* | *41.692.280.981* | *54.574.754.456* |
| - *Trên 1 năm đến 5 năm* | *174.484.625.388* | *228.297.876.336* |
| - *Trên 5 năm* | *1.139.713.788.133* | *1.525.568.480.797* |

### c) Ngoại tệ các loại

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| - Đồng đô la Mỹ (USD) | 337.571,69 | 261.020,55 |

## 25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | 6 tháng đầu năm 2026<br>VND | 6 tháng đầu năm 2025<br>VND |
|---|---|---|
| Doanh thu bán hàng hoá, sản phẩm | 3.771.216.326.573 | 5.062.833.518.929 |
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp | 188.253.883.364 | 164.354.530.453 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 27.542.874.409 | 22.791.549.918 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 13.071.482.663 | 17.904.014.353 |
| | **4.000.084.567.009** | **5.267.883.613.653** |
| Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan | **19.888.889.584** | **734.807.891.478** |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)*

## 26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | 6 tháng đầu năm 2026<br>VND | 6 tháng đầu năm 2025<br>VND |
|---|---|---|
| Giá vốn bán hàng hoá, sản phẩm | 3.760.575.751.355 | 5.031.863.973.491 |
| Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp | 73.105.721.717 | 68.933.465.266 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 20.467.412.402 | 18.489.750.794 |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 14.032.225.324 | 12.918.714.083 |
| | **3.868.181.110.798** | **5.132.205.903.634** |
| Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ với các bên liên quan | **5.725.431.484** | **931.540.633.023** |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 40)*

## 27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư | - | 413.600.000.000 |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 21.693.761.816 | 31.059.014.086 |
| Lãi chậm thanh toán, lãi bán hàng trả chậm | 87.422.358.053 | 86.857.295.478 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 133.119.420.900 | 37.176.026.700 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ | 196.807.373 | 8.666.561.583 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | 22.622.870 | 899.579.201 |
| | **242.454.971.012** | **578.258.477.048** |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan | **141.925.280.974** | **58.564.506.595** |

*(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)*

## 28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí do hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư (*) | 413.600.000.000 | - |
| Chi phí đi vay | 85.297.607.046 | 84.514.268.294 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính | 15.723.940.182 | 4.253.133.229 |
| Chi phí lãi phát sinh do chậm thanh toán | 659.060.846 | 90.738.403 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ | 115.494.973 | 2.053.419.403 |
| Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư | - | 453.487.037 |
| Chi phí tài chính khác | 116.000.000 | - |
| | **515.512.103.047** | **91.365.046.366** |

(*) Xem thêm tại Thuyết minh số 4.

## 29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 982.340.488 | 2.433.483.723 |
| Chi phí nhân công | 1.933.085.061 | 2.925.672.658 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 716.100.589 | 602.848.828 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.174.226.564 | 8.981.966.613 |
| Chi phí khác bằng tiền | 853.621.863 | 689.575.396 |
| | **9.659.374.565** | **15.633.547.218** |

## 30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 664.168.647 | 972.429.482 |
| Chi phí nhân công | 10.963.606.418 | 15.970.728.807 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.635.782.113 | 2.156.257.684 |
| Thuế, phí, lệ phí | 1.300.054.503 | 2.960.375.299 |
| Chi phí dự phòng | 8.146.059.037 | 20.228.345.631 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.433.155.967 | 6.992.393.317 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.161.886.561 | 1.985.490.651 |
| | **29.304.713.246** | **51.266.020.871** |

## 31 . THU NHẬP KHÁC

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định | - | 238.181.818 |
| Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ | - | 259.252.406 |
| Thu nhập từ chuyển giao dự án (*) | 295.000.000.000 | - |
| Thu nhập khác | 4.449.068.338 | 3.093.037 |
| | **299.449.068.338** | **500.527.261** |
| Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)* | - | **61.803.000** |

(*) Theo Nghị quyết số 81/NQ-HĐQT ngày 06/04/2026, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt chủ trương thu hồi các khoản đầu tư đã chi (công nợ) đối với khu đất tại xã Hiệp Hòa (nay là phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai). Thực hiện chủ trương trên, ngày 28/04/2026, Tổng Công ty ký Hợp đồng chuyển giao số 12/HĐCG/2026 với Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Bất động sản Long Hưng ("Long Hưng") với tổng giá trị chuyển giao là 295,00 tỷ VND (chưa bao gồm thuế GTGT).

Ngày 23/06/2026, Tổng Công ty và Long Hưng thống nhất chấm dứt và thanh lý Hợp đồng chuyển giao số 12/HĐCG/2026. Tại thời điểm thanh lý hợp đồng, Long Hưng đã thanh toán cho Tổng Công ty với số tiền là 232,45 tỷ VND. Theo biên bản thanh lý hợp đồng, Tổng Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho Long Hưng số tiền 232,45 tỷ VND *(xem thêm tại Thuyết minh số 20)* và đã hoàn trả đầy đủ vào ngày 12/08/2026.

Ngày 25/06/2026, Tổng Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc với Ông Dương Quang Từ để chuyển giao các chi phí đã đầu tư liên quan đến quỹ đất nêu trên với tổng giá trị chuyển giao là 295,00 tỷ VND (chưa bao gồm thuế GTGT). Tổng Công ty đã ghi nhận thu nhập từ việc chuyển giao trên khoản mục Thu nhập khác và khoản phải thu tương ứng *(xem thêm tại Thuyết minh số 5)* với số tiền là 295,00 tỷ VND (chưa bao gồm thuế GTGT), tổng chi phí Tổng Công ty đã chi đầu tư liên quan đến khu đất nêu trên được ghi nhận trên khoản mục Chi phí khác *(xem tại thuyết minh số 32)*. Ngày 12/08/2026, Ông Dương Quang Từ đã thanh toán đầy đủ giá trị chuyển giao và thuế GTGT cho Tổng Công ty với số tiền 324,50 tỷ VND.

## 32 . CHI PHÍ KHÁC

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí do hủy giao dịch | - | 142.917.481.535 |
| Chi phí đã đầu tư của dự án chuyển giao trong kỳ (*) | 77.245.446.827 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định ngưng hoạt động | 1.417.096.212 | 1.166.902.932 |
| Chi phí khác | 848.445.265 | 481.262.183 |
| | **79.510.988.304** | **144.565.646.650** |

(*) Xem chi tiết tại Thuyết minh số 31.

## 33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính*** | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 40.703.338.060 | 406.621.152.953 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 78.031.722.885 | 156.752.139.863 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (133.119.420.900) | (37.551.594.642) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (14.384.359.955) | 525.821.698.174 |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)** | - | **105.164.339.635** |
| ***Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản*** | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản | (883.021.661) | 4.985.300.270 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 7.259.981.409 | 8.787.806.895 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (6.376.959.748) | (3.704.726.763) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | - | 10.068.380.402 |
| **Chi phí thuế TNDN hiện hành** | - | **2.013.676.080** |
| Thuế được miễn hoặc giảm | - | (1.322.336.032) |
| **Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành** | - | **105.855.679.683** |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ | 37.930.870.503 | 21.847.008.267 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ | 48.296.268.147 | 22.367.585.267 |
| **Tổng thuế TNDN phải nộp / (phải thu) cuối kỳ** | **(10.365.397.644)** | **105.335.102.683** |

## 34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

### a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | 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 được khấu trừ | 5.303.545.276 | 6.119.847.989 |
| **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả** | **5.303.545.276** | **6.119.847.989** |

### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | - | (1.559.932.167) |
| - Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả | (816.302.713) | (1.737.537.341) |
| | **(816.302.713)** | **(3.297.469.508)** |

## 35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 8.031.329.441 | 348.085.117.558 |
| Chi phí nhân công | 13.504.772.587 | 19.849.919.534 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 44.741.755.022 | 46.035.825.536 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 48.201.323.681 | 49.346.508.652 |
| Chi phí dự phòng | 8.146.059.037 | 20.228.345.631 |
| Chi phí khác bằng tiền | 23.942.580.486 | 24.915.570.676 |
| | **146.567.820.254** | **508.461.287.587** |

## 36 . 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 30/06/2026** | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 8.796.695.000 | - | - | 8.796.695.000 |
| | **8.796.695.000** | - | - | **8.796.695.000** |
| **Tại ngày 01/01/2026** | | | | |
| Đầu tư ngắn hạn | 7.305.081.500 | - | - | 7.305.081.500 |
| | **7.305.081.500** | - | - | **7.305.081.500** |

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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 đồng 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 30/06/2026** | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 462.188.215.981 | - | - | 462.188.215.981 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 2.150.839.636.069 | 62.527.026.813 | - | 2.213.366.662.882 |
| Các khoản cho vay | 1.068.296.270.555 | - | - | 1.068.296.270.555 |
| | **3.681.324.122.605** | **62.527.026.813** | - | **3.743.851.149.418** |
| **Tại ngày 01/01/2026** | | | | |
| Tiền và tương đương tiền | 981.985.790.476 | - | - | 981.985.790.476 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 2.049.678.927.526 | 61.269.644.610 | - | 2.110.948.572.136 |
| Các khoản cho vay | 520.568.059.496 | - | - | 520.568.059.496 |
| | **3.552.232.777.498** | **61.269.644.610** | - | **3.613.502.422.108** |

***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 30/06/2026** | | | | |
| Vay | 2.121.253.302.568 | 81.388.766.992 | 19.927.191.751 | 2.222.569.261.311 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 288.737.971.181 | 61.967.687.094 | - | 350.705.658.275 |
| Chi phí phải trả | 95.539.397.995 | - | - | 95.539.397.995 |
| | **2.505.530.671.744** | **143.356.454.086** | **19.927.191.751** | **2.668.814.317.581** |
| **Tại ngày 01/01/2026** | | | | |
| Vay | 2.266.741.375.301 | 88.253.920.073 | 29.817.672.728 | 2.384.812.968.102 |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 319.631.389.093 | 48.079.016.308 | - | 367.710.405.401 |
| Chi phí phải trả | 85.740.978.277 | - | - | 85.740.978.277 |
| | **2.672.113.742.671** | **136.332.936.381** | **29.817.672.728** | **2.838.264.351.780** |

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.

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

| | | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| a) | **Số tiền đi vay thực thu trong kỳ** | | |
| | Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 3.650.002.266.660 | 3.862.825.158.333 |
| b) | **Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ** | | |
| | Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 3.812.245.973.451 | 4.397.057.374.578 |

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

Ngoài sự kiện trình bày tại Thuyết minh số 23 và Thuyết minh số 31, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

## 39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

### Theo lĩnh vực kinh doanh

| | 6 tháng đầu năm 2026 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm | Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp | Cung cấp dịch vụ | Kinh doanh bất động sản | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần | 3.771.216.326.573 | 188.253.883.364 | 27.542.874.409 | 13.071.482.663 | 4.000.084.567.009 |
| Giá vốn | 3.760.575.751.355 | 73.105.721.717 | 20.467.412.402 | 14.032.225.324 | 3.868.181.110.798 |
| **Lợi nhuận gộp** | **10.640.575.218** | **115.148.161.647** | **7.075.462.007** | **(960.742.661)** | **131.903.456.211** |
| Tổng tài sản bộ phận | 9.994.459.408.712 | 498.909.538.166 | 72.993.993.567 | 34.641.980.617 | 10.601.004.921.062 |
| Tổng nợ phải trả bộ phận | 6.941.880.305.972 | 346.529.027.316 | 50.699.647.242 | 24.061.379.727 | 7.363.170.360.257 |

| | 6 tháng đầu năm 2025 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm | Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp | Cung cấp dịch vụ | Kinh doanh bất động sản | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần | 5.062.833.518.929 | 164.354.530.453 | 22.791.549.918 | 17.904.014.353 | 5.267.883.613.653 |
| Giá vốn | 5.031.863.973.491 | 68.933.465.266 | 18.489.750.794 | 12.918.714.083 | 5.132.205.903.634 |
| **Lợi nhuận gộp** | **30.969.545.438** | **95.421.065.187** | **4.301.799.124** | **4.985.300.270** | **135.677.710.019** |
| Tổng tài sản bộ phận | 10.085.915.383.663 | 327.418.604.794 | 45.404.148.305 | 35.667.452.449 | 10.494.405.589.211 |
| Tổng nợ phải trả bộ phận | 6.976.906.924.693 | 226.491.006.930 | 31.408.206.858 | 24.672.871.674 | 7.259.479.010.155 |

### Theo khu vực địa lý

| | Nội địa | Xuất khẩu | Tổng cộng toàn doanh nghiệp |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 3.987.171.427.670 | 12.913.139.339 | 4.000.084.567.009 |
| Tài sản bộ phận | 10.599.960.731.963 | 1.044.189.099 | 10.601.004.921.062 |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định | | | 20.086.980.544 |

## 40 . 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 |
|---|---|
| Thành ủy Đồng Nai | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn | Cổ đông lớn đến ngày 28/04/2026 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Hiệp Phú | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Thống Nhất | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Tín Khải | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS | Cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai | Cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch | Cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities | Công ty có liên quan đến cổ đông lớn đến ngày 28/04/2026 |
| Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An | Công ty có liên quan đến cổ đông lớn đến ngày 28/04/2026 |
| 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 Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu | Kỳ trước: Công ty con đến ngày 28/02/2025; Kỳ này: Trở thành bên liên quan từ ngày 24/04/2026. |
| Công ty TNHH MTV Cấp nước Sông Lam | Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt |
| CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước | Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt |

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 kỳ với các bên liên quan như sau:

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **19.888.889.584** | **734.807.891.478** |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities | 10.728.934.030 | 599.757.114.554 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản | 3.158.805.149 | 3.126.109.058 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa | 944.444.442 | 959.998.694 |
| Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | 2.595.727.558 | 1.217.220.961 |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | 1.460.222.138 | 1.774.665.647 |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic | 953.402.192 | 127.777.448.861 |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa | 30.955.355 | 125.788.903 |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất | 7.128.000 | 21.837.600 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | - | 26.928.000 |
| Công ty Cổ phần Thống Nhất | 9.270.720 | 20.779.200 |
| **Mua hàng hóa, dịch vụ** | **5.725.431.484** | **931.540.633.023** |
| Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai | 186.000.000 | 208.259.724 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa | 3.501.013.332 | 4.602.395.056 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đỉnh Quang | 12.592.593 | 377.787.458 |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities | - | 924.774.015.000 |
| Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An | 1.386.594.000 | 639.970.296 |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | 602.803.000 | 497.227.258 |
| Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | 19.936.000 | 372.731.951 |
| Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch | - | 60.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa | 7.233.300 | 3.616.650 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | 9.259.259 | 4.629.630 |
| **Cổ tức và lợi nhuận được chia** | **133.119.420.900** | **37.176.026.700** |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | 96.000.000.000 | 16.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa | 7.377.000.000 | 14.754.000.000 |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | 1.258.794.400 | 3.776.383.200 |
| Công ty Cổ phần Thống Nhất | 1.210.200.000 | 1.210.200.000 |
| Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | 27.273.426.500 | 1.435.443.500 |
| **Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán** | **8.805.860.074** | **21.388.479.895** |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | - | 3.092.899.059 |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic | 5.491.688.269 | 9.015.226.604 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch | - | 3.277.268.321 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu | 2.056.970.602 | 3.685.208.931 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản | 1.257.201.203 | 254.838.081 |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities | - | 2.063.038.899 |
| **Nhận tiền ký quỹ** | - | **2.000.000.000** |
| Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa | - | 2.000.000.000 |
| **Góp vốn đầu tư** | - | **720.000.000.000** |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông | - | 720.000.000.000 |

**Giao dịch với các bên liên quan *(Tiếp theo)***

| | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Thoái vốn** | - | **275.400.000.000** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu | - | 275.400.000.000 |
| **Nhận lại cổ phần do hủy hợp đồng chuyển nhượng** | **275.400.000.000** | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu | 275.400.000.000 | - |
| **Thu nhập khác** | - | **61.803.000** |
| Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa | - | 61.803.000 |

| | Chức vụ | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị** | | **300.000.000** | **300.000.000** |
| Bà Đặng Thị Thanh Hà | Chủ tịch | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Trần Trung Tuấn | Thành viên | 90.000.000 | 90.000.000 |
| Ông Tăng Trần Tấn Khải | Thành viên *(Từ ngày 04/06/2026)* | - | - |
| Ông Phạm Văn Hiếu | Thành viên *(Từ ngày 04/06/2026)* | - | - |
| Ông Hồ Tuấn Anh | Thành viên *(Từ ngày 04/06/2026)* | - | - |
| Ông Trương Công Bằng | Thành viên *(Từ ngày 04/06/2026)* | - | - |
| Ông Nguyễn Cao Nhơn | Thành viên *(Đến ngày 04/06/2026)* | 90.000.000 | 90.000.000 |
| **Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát** | | **132.000.000** | **132.000.000** |
| Ông Lê Văn Công | Trưởng ban *(Từ ngày 04/06/2026)* | - | - |
| Ông Tăng Trần Tấn Khải | Trưởng ban *(Từ ngày 11/06/2025 đến ngày 04/06/2026)* Trước đó là Thành viên | 60.000.000 | 36.000.000 |
| Ông Trần Tấn Nhật | Trưởng ban *(Đến ngày 11/06/2025)* | - | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Quốc Kỳ | Thành viên *(Đến ngày 11/06/2025)* | - | 36.000.000 |
| Bà Lê Kim Thảo | Thành viên *(Từ ngày 11/06/2025)* | 36.000.000 | - |
| Bà Mai Thị Thắm Hồng | Thành viên *(Từ ngày 11/06/2025 đến ngày 04/06/2026)* | 36.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thị Mỹ Nga | Thành viên *(Từ ngày 04/06/2026)* | - | - |

| | Chức vụ | 6 tháng đầu năm 2026 | 6 tháng đầu năm 2025 |
|---|---|---|---|
| | | VND | VND |
| **Luong, các quyền lợi gộp khác chi cho Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác** | | **2.783.788.100** | **4.681.971.300** |
| Bà Đặng Thị Thanh Hà | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 696.631.000 | 1.171.955.200 |
| Ông Trần Trung Tuấn | Tổng Giám đốc | 777.038.800 | 1.210.153.100 |
| Ông Nguyễn Cao Nhơn | Phó Tổng Giám đốc | 704.323.900 | 1.066.103.900 |
| Ông Trần Tấn Nhật | Trưởng ban kiểm soát *(Đến ngày 11/06/2025)* | - | 321.695.000 |
| Ông Tăng Trần Tấn Khải | Thành viên Hội đồng Quản trị *(Từ ngày 04/06/2026)* Trưởng ban kiểm soát *(Từ ngày 11/06/2025 đến ngày 04/06/2026)* Trước đó là Thành viên BKS | 272.502.600 | 372.184.100 |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Vân | Kế toán trưởng | 333.291.800 | 539.880.000 |

Các khoản thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt trong kỳ được trình bày trên cơ sở thu nhập thuần sau khi khấu trừ các nghĩa vụ phải nộp theo quy định hiện hành.

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 kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Tổng Công ty.

## 41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Tổng Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết như phụ lục đính kèm.

| | | |
|---|---|---|
| **Nguyễn Như Huỳnh** | **Nguyễn Thị Thùy Vân** | **Trần Trung Tuấn** |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026* |

## PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

| Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 | | | | Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mã số | Khoản mục | Số tiền | | Mã số | Khoản mục | Số tiền | Thay đổi |
| | | VND | | | | VND | |
| | **a) Bảng cân đối kế toán** | | | | **a) Báo cáo tình hình tài chính** | | |
| | **TÀI SẢN** | | | | **TÀI SẢN** | | |
| **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **527.184.721.296** | | **120** | **II. Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **647.036.827.256** | |
| 123 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 520.568.059.496 | | 123 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | 783.673.814.055 | Trình bày lại |
| | | | | 124 | 3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn | (143.253.648.599) | Trình bày lại |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **2.185.176.545.143** | | **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **2.065.324.439.183** | |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 179.783.264.335 | | | | | Trình bày lại |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 411.547.787.226 | | 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 328.225.297.002 | Trình bày lại, đổi mã số |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (282.871.716.566) | | 136 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (139.618.067.967) | Trình bày lại, đổi mã số |
| **150** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **1.792.213.311** | | **160** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **1.792.213.311** | |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 1.670.201.061 | | 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 1.670.201.061 | Đổi tên, đổi mã số |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 122.012.250 | | 163 | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 122.012.250 | Đổi mã số |
| **210** | **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **61.269.644.610** | | **210** | **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **61.269.644.610** | |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 109.838.538.001 | | 215 | 1. Phải thu dài hạn khác | 109.838.538.001 | Đổi mã số |
| 219 | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | (48.568.893.391) | | 216 | 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | (48.568.893.391) | Đổi mã số |
| **230** | **III. Bất động sản đầu tư** | **957.540.161.203** | | **240** | **III. Bất động sản đầu tư** | **957.540.161.203** | |
| 231 | - Nguyên giá | 1.772.573.600.916 | | 241 | - Nguyên giá | 1.772.573.600.916 | Đổi mã số |
| 232 | - Giá trị hao mòn luỹ kế | (815.033.439.713) | | 242 | - Giá trị hao mòn luỹ kế | (815.033.439.713) | Đổi mã số |
| **240** | **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **1.286.929.620.428** | | **250** | **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **1.286.929.620.428** | |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 1.286.929.620.428 | | 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 1.286.929.620.428 | Đổi mã số |

## PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

| Mã số | Khoản mục | Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 | Mã số | Khoản mục | Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 | Thay đổi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | VND | | | VND | |
| **250** | **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **3.853.467.434.569** | **260** | **V. Đầu tư tài chính dài hạn** | **3.853.467.434.569** | |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | 4.113.780.165.702 | 261 | 1. Đầu tư vào công ty con | 4.113.780.165.702 | Đổi mã số |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 35.529.209.727 | 262 | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 35.529.209.727 | Đổi mã số |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (295.841.940.860) | 264 | 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | (295.841.940.860) | Đổi tên, đổi mã số |
| **260** | **VI. Tài sản dài hạn khác** | **399.572.478.800** | **270** | **VI. Tài sản dài hạn khác** | **399.572.478.800** | |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 399.572.478.800 | 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 399.572.478.800 | Đổi tên, đổi mã số |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **10.571.761.375.342** | **280** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **10.571.761.375.342** | Đổi mã số |
| | **NGUỒN VỐN** | | | **NGUỒN VỐN** | | |
| | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | **2.963.346.032.883** | **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | **2.963.346.032.883** | |
| | | | 313 | 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận | 508.103.600 | Trình bày lại |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 55.199.360.012 | 314 | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 55.199.360.012 | Đổi tên, đổi mã số |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | 7.633.701.000 | 315 | 5. Phải trả người lao động | 7.633.701.000 | Đổi mã số |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 85.740.978.277 | 316 | 6. Chi phí phải trả ngắn hạn | 85.740.978.277 | Đổi mã số |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 140.678.030.451 | 319 | 7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 140.678.030.451 | Đổi tên, đổi mã số |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 251.127.099.601 | 320 | 8. Phải trả ngắn hạn khác | 250.618.996.001 | Trình bày lại, đổi mã số |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 2.266.741.375.301 | 321 | 9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 2.266.741.375.301 | Đổi mã số |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 6.375.133.680 | 323 | 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 6.375.133.680 | Đổi mã số |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | **4.403.872.400.766** | **330** | **II. Nợ dài hạn** | **4.403.872.400.766** | |
| 336 | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 4.147.257.993.688 | 337 | 2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 4.147.257.993.688 | Đổi tên, đổi mã số |
| 337 | 3. Phải trả dài hạn khác | 48.079.016.308 | 338 | 3. Phải trả dài hạn khác | 48.079.016.308 | Đổi mã số |
| 338 | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 118.071.592.801 | 339 | 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 118.071.592.801 | Đổi mã số |
| 341 | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 6.119.847.989 | 342 | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 6.119.847.989 | Đổi mã số |
| 342 | 6. Dự phòng phải trả dài hạn | 4.343.949.980 | 343 | 6. Dự phòng phải trả dài hạn | 4.343.949.980 | Đổi mã số |

## PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

| Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 | | | | Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mã số | Khoản mục | Số tiền | | Mã số | Khoản mục | Số tiền | Thay đổi |
| | | VND | | | | VND | |
| | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | | | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 1.058.544.311.324 | | 420 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 1.058.544.311.324 | Đổi mã số |
| *421a* | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | *559.879.705.638* | | *420a* | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | *559.879.705.638* | *Đổi mã số* |
| *421b* | *LNST chưa phân phối năm nay* | *498.664.605.686* | | *420b* | *LNST chưa phân phối năm nay* | *498.664.605.686* | *Đổi mã số* |

| Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 | | | | Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mã số | Khoản mục | Số tiền | | Mã số | Khoản mục | Số tiền | Thay đổi |
| | | VND | | | | VND | |
| | **b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh** | | | | **b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh** | | |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 578.258.477.048 | | 22 | 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 578.258.477.048 | Đổi mã số |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 91.365.046.366 | | 23 | 8. Chi phí tài chính | 91.365.046.366 | Đổi mã số |
| *23* | *Trong đó: Chi phí đi vay* | *84.514.268.294* | | *24* | *Trong đó: Chi phí đi vay* | *84.514.268.294* | *Đổi mã số* |
| | **c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ** | | | | **c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ** | | |
| 05 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | (481.619.735.567) | | 05 | Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính | (481.619.735.567) | Đổi tên |
| 06 | Chi phí lãi vay | 84.514.268.294 | | 06 | Chi phí đi vay | 84.514.268.294 | Đổi tên |
| 12 | Tăng, giảm chi phí trả trước | (2.270.951.762) | | 12 | Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ | (2.270.951.762) | Đổi tên |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | (85.061.432.038) | | 14 | Chi phí đi vay đã trả | (85.061.432.038) | Đổi tên |