

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
96 Hà Huy Giáp, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai
MST:3600283394

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
BÁO CÁO HỢP NHẤT
QUÍ 4/2025

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: 2026.01.30 16:08:12+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0

THÁNG 01 NĂM 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.275.534.765.535	5.067.166.778.242
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	2.801.110.032.304	536.544.589.313
1. Tiền	111		1.151.537.051.442	279.633.871.956
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.649.572.980.862	256.910.717.357
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		668.714.427.066	563.306.076.601
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4(b)	6.616.661.800	6.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4(a)	662.097.765.266	556.689.414.801
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.591.602.445.020	3.589.887.007.733
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.158.866.775.801	2.550.934.547.283
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	118.607.136.892	762.790.423.176
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	1.380.847.144.861	312.954.805.041
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	1.271.982.499.122	242.950.575.652
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	9	(338.701.111.656)	(279.770.606.911)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	10	-	27.263.492
IV. Hàng tồn kho	140	11	188.551.157.162	311.613.753.279
1. Hàng tồn kho	141		197.021.624.106	319.931.601.076
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(8.470.466.944)	(8.317.847.797)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.556.703.983	65.815.351.316
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.694.502.970	6.327.880.854
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.168.697.940	40.276.040.832
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	18	8.693.503.073	19.211.429.630
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B.TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.667.696.332.713	13.014.274.131.028
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		612.809.415.713	1.043.019.280.498
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	612.809.415.713	1.043.019.280.498
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		474.606.971.961	504.315.380.339
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	396.392.801.971	425.724.758.849
- Nguyên giá	222		1.076.650.583.312	1.109.760.307.726
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(680.257.781.341)	(684.035.548.877)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227	14	78.214.169.990	78.590.621.490
- Nguyên giá	228		90.383.018.025	91.301.689.163
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(12.168.848.035)	(12.711.067.673)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	2.016.948.109.169	2.058.204.368.003
- Nguyên giá	231		3.248.982.904.039	3.245.986.712.398
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.232.034.794.870)	(1.187.782.344.395)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.473.176.316.963	8.333.386.636.363
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	241	12	3.228.105.235.204	5.492.966.979.185
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.245.071.081.759	2.840.419.657.178
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		264.173.107.595	266.625.757.612
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	4(d)	134.076.597.404	134.205.184.190
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4(c)	130.222.430.065	137.315.605.065
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(125.919.874)	(4.895.031.643)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4(a)	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		825.982.411.312	808.722.708.213
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		802.562.912.025	808.236.403.231
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		23.419.499.287	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	486.304.982
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		17.943.231.098.248	18.081.440.909.270

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.258.161.895.246	13.864.569.721.098
I. Nợ ngắn hạn	310		4.616.561.762.564	5.149.560.624.621
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	185.499.946.908	182.266.594.928
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17(a)	201.583.254.270	371.512.871.331
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	18	213.041.453.274	68.748.438.599
4. Phải trả người lao động	314		18.819.545.132	14.867.421.484
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	230.187.495.829	229.912.250.973
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	170.785.491.797	140.675.792.245
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	563.850.449.318	494.053.240.392
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	2.999.444.844.580	3.614.891.829.277
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		33.349.281.456	32.632.185.392
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8.641.600.132.682	8.715.009.096.477
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17(b)	252.487.200.195	252.487.200.195
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	590.744.908.414	590.744.908.414
4. Phải trả dài hạn về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	6.574.160.712.453	4.958.776.147.099
7. Phải trả dài hạn khác	337	22(b)	163.241.642.119	262.949.393.685
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(h)	1.056.621.719.521	2.601.232.870.614
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	43.610.926.490
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		4.343.949.980	5.207.649.980
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24(c)	4.685.069.203.002	4.216.871.188.172
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.684.989.893.865	4.216.791.879.035
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24(a)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		83.029.718.628	83.029.718.628
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(34.066.931.456)	(216.747.758.176)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(10.099.070.628)	(11.217.792.404)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		198.406.817.303	174.005.490.476
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.109.462.265	1.058.573.962
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		778.333.154.835	288.645.871.647
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		142.073.556.436	(21.843.556.233)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		636.259.598.399	310.489.427.880
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.662.641.790.597	1.892.382.822.581
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		79.309.137	79.309.137
1. Nguồn kinh phí	431		79.309.137	79.309.137
2. Nguồn kinh phí để hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	440		17.943.231.098.248	18.081.440.909.270

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Lập bảng

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Dương Thị Minh Hồng

Nguyễn Thị Thùy Vân

Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	2.783.382.754.790	3.612.852.176.682	13.387.064.660.971	11.737.055.057.707
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	26	314.473.112	876.598.799	2.006.521.633	3.372.680.233
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=1-2)	10		2.783.068.281.678	3.611.975.577.883	13.385.058.139.338	11.733.682.377.474
4. Giá vốn hàng bán	11	27	2.571.274.772.295	3.393.695.519.252	12.345.484.059.191	10.945.508.563.195
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		211.793.509.383	218.280.058.631	1.039.574.080.147	788.173.814.279
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	169.341.472.790	101.666.315.665	899.170.055.254	272.219.449.565
7. Chi phí tài chính	22	29	49.072.147.585	43.003.281.314	215.683.277.454	172.115.475.935
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		44.933.168.194	42.442.207.478	204.921.313.178	143.673.919.758
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		9.990.182.527	(3.341.871.276)	16.130.117.484	2.336.920.882
9. Chi phí bán hàng	25	30	38.683.216.892	37.154.161.445	151.153.061.977	136.926.510.342
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	105.260.002.663	72.407.730.873	254.226.110.864	231.148.312.318
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		198.109.797.560	164.039.329.388	1.333.811.802.590	522.539.886.131
12. Thu nhập khác	31	32	10.692.923.568	106.503.405.848	23.766.157.170	118.712.114.574
13. Chi phí khác	32	33	183.397.143.081	69.989.261.407	341.352.283.847	122.896.886.598
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(172.704.219.513)	36.514.144.441	(317.586.126.677)	(4.184.772.024)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		25.405.578.047	200.553.473.829	1.016.225.675.913	518.355.114.107

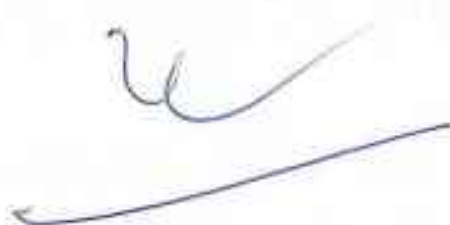
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	63.354.428.088	38.216.101.371	397.420.021.996	132.201.785.520
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(39.746.063.109)	(23.787.275.301)	(143.322.639.876)	(38.401.629.295)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN (60=50-51-52)	60		1.797.213.068	186.124.647.759	762.128.293.793	424.554.957.882
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(29.426.663.692)	137.066.496.742	636.259.598.399	310.489.427.880
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		31.223.876.760	49.058.151.017	125.868.695.394	114.065.530.002
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		(147)	721	3.181	1.552
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập biểu



Dương Thị Minh Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Vân

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc




Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

QUÝ 4 NĂM 2025

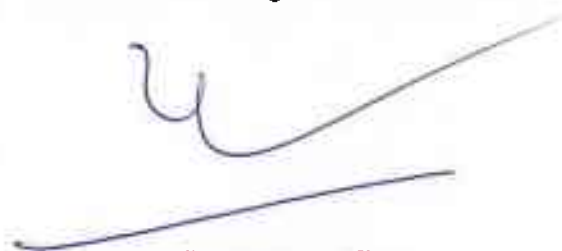
(Theo Phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		1.016.225.675.913	518.355.114.107
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2		165.837.216.713	166.060.907.521
- Các khoản dự phòng	3		56.898.062.766	(12.947.763.299)
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(1.215.480.817)	2.164.740.085
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(1.019.600.412.819)	(196.349.800.675)
- Chi phí lãi vay	6		204.921.313.178	143.673.919.758
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		423.066.374.934	620.957.117.497
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		358.202.097.738	(1.910.561.731.946)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(69.219.389.589)	(75.802.867.937)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		2.192.433.375.519	579.492.849.765
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		5.155.977.693	23.629.515.121
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(215.389.957.911)	(97.643.249.434)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(280.653.488.283)	(123.310.015.772)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(20.945.965.398)	(43.338.798.382)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.392.649.024.703	(1.026.577.181.088)

CHỈ TIÊU (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(239.252.997.552)	(302.333.753.058)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		271.613.959.870	8.038.823.075
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.703.180.403.528)	(571.878.908.609)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.224.690.000.000	224.775.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		679.173.286.574	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		390.553.754.728	162.182.298.292
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		623.597.600.092	(479.216.540.300)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		9.655.310.680.859	9.444.329.632.166
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.088.919.102.400)	(7.765.913.753.931)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(319.637.830.790)	(236.252.799.427)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(753.246.252.331)	1.442.163.078.808
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		2.263.000.372.464	(63.630.642.580)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	536.544.589.313	602.122.958.828
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.565.070.527	(1.947.726.935)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		2.801.110.032.304	536.544.589.313

Lập bảng

Kế toán trưởng

Dương Thị Minh Hằng

Nguyễn Thị Thùy Vân



Trần Trung Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

1. THÔNG TIN CHUNG

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 MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4704000007 ngày 03 tháng 11 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 25 số 3600283394 ngày 21 tháng 11 năm 2024

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

Vốn điều lệ của Công ty theo là 2.000.000.000.000 VND tương đương với 200.000.000 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Bán buôn tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng, phá dỡ công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Sản xuất gốm sứ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở;
- Đầu tư và kinh doanh cảng;
- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý, đấu giá và sản giao dịch bất động sản.

Cấu trúc Tổng Công ty

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Trạm dừng xe Tân Phú	182A, QL 20, Xã Phú Lâm, Đồng Nai	Dịch vụ
Trạm dừng xe Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Đồng Nai	Dịch vụ
Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, Phường Long Bình, Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa – Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345 Quốc lộ 20, phường B'Lao, Lâm Đồng	Sản xuất và kinh doanh Cà phê

Tổng số các Công ty con:

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 13 Công ty.
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	96,28%	96,28%	Dịch vụ Logistics
3	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa dân chủ ND Lào	100,00%	100,00%	Thương mại, trồng khai thác cà phê
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư, bất động sản
6	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	94,12%	94,12%	Hạ tầng khu công nghiệp
7	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
8	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	Tỉnh Đồng Nai	88,13%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
10	Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu

11	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,66%	93,66%	Kho cảng xăng dầu
12	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	99,21%	99,21%	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
13	Công ty CPĐT KT XD Toàn Thịnh Phát ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	60,77%	64,57%	Kinh doanh bất động sản

⁽¹⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 40% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

⁽²⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 36% và 64% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua 2 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

⁽³⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông.

Tổng Công ty có 07 Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

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

⁽¹⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

⁽²⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa

⁽³⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai

⁽⁴⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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 kỳ của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng kỳ.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con). Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Tổng Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Các phương pháp kế toán khác khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8 . 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 ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

- Đối với hoạt động xây lắp: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.11 . Tài sản cố định

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 năm

- Vườn cây lâu năm	06 - 15 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45 năm

2.12 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

2.13 . Chi phí trả trước

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 trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm theo hướng dẫn tại Thông tư số 138/2012/TT-BTC ngày 20/08/2012 về hướng dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Công ty Nhà Nước.

2.14 . 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.

2.15 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

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

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

2.18 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.21 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.22 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.23 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc

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

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

2.24 . Chi phí tài chính

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

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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

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

2.26 . Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp Phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	4.588.874.544	5.332.715.743
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.145.550.176.898	272.659.156.213
Tiền đang chuyển	1.398.000.000	1.642.000.000
Các khoản tương đương tiền	1.649.572.980.862	256.910.717.357
	<u>2.801.110.032.304</u>	<u>536.544.589.313</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	662.097.765.266	662.097.765.266	556.689.414.801	556.689.414.801
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	662.097.765.266	662.097.765.266	556.689.414.801	556.689.414.801
	662.097.765.266	662.097.765.266	556.689.414.801	556.689.414.801

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	7.305.081.500	-	6.616.661.800	6.884.370.000	-
	6.616.661.800	7.305.081.500	-	6.616.661.800	6.884.370.000	-

Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.

c) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị khoản đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị khoản đầu tư VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư	-	-	2.093.175.000	(1.447.281.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	-	61.526.695.803	-
- Trang trại nuôi bò Kobe Việt Nam	-	-	5.000.000.000	(3.447.750.643)
- Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	39.780.000.000	-	39.780.000.000	-
- Công ty Cổ phần cà phê Olympic	5.682.934.262	(125.919.873)	5.682.934.262	-
	130.222.430.065	(125.919.873)	137.315.605.065	(4.895.031.643)

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

d) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025				01/01/2025			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	69.969.564.605	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	65.446.220.389
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đinh Quang	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	744.151.356	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.460.649.866
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	34,17%	35,49%	38.211.179.895	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	37.722.188.615
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	5.611.144.651	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	5.826.064.329
- Công ty CP Dầu Nhòn STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	7.251.330.338	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	7.604.773.275
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.599.153.703	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.519.810.406
- Công ty TNHH Thành Phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	8.690.072.856	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	12.625.477.310
				134.076.597.404				134.205.184.190

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.335.787.996	44.355.787.996
- Cty CP TMDV IP Việt Nam	8.464.264.000	11.390.502.150
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	3.777.187.517	
- Công ty cổ phần hàng hóa Kỳ Lân	403.785.127.100	398.505.905.828
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	343.519.476.000	575.161.694.500
- Công ty TNHH TM Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	275.029.483.580	241.833.520.700
- Cty CP Cà phê Olympic	128.753.602.437	135.822.352.320
- Phải thu khách hàng khác	951.201.847.171	1.143.864.783.789
	2.158.866.775.801	2.550.934.547.283

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hệp Hòa	-	153.199.750.000
- Các đối tượng khác	118.607.136.892	609.590.673.176
	118.607.136.892	762.790.423.176

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	4.620.000.000	6.510.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác cảng Phước An	250.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV ĐTXD KCN Nhơn Trạch 6A	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần hàng hóa Kỳ Lân	38.000.000.000	73.000.000.000
- Cty CP Cà phê Olympic	101.800.000.000	112.000.000.000
- Cty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	515.479.372.737	-
- Đối tượng khác	420.947.772.124	71.444.805.041
	1.380.847.144.861	312.954.805.041

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải thu tạm ứng	36.763.671.427	48.185.371.197
- Ký cược, ký quỹ	593.295.025	652.766.985
- Tiền sử dụng đất - Dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	21.354.806.257	21.354.806.257
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.920.292.255	27.985.408.184
- Cổ tức lợi nhuận được chia	10.411.851.000	15.252.651.000
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	165.294.282.201	60.992.205.155
- Lãi hợp tác đầu tư	27.853.939.726	
- Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	880.000.000.000	-
- Phải thu khác	101.790.361.231	68.527.366.874
	1.271.982.499.122	242.950.575.652
b) Dài hạn		
- Ký cược, ký quỹ	612.759.415.713	1.676.099.498
- Ứng trước tiền bồi thường	-	8.143.181.000
- Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	-	1.033.200.000.000
- Phải thu khác	50.000.000	
	612.809.415.713	1.043.019.280.498

9 . DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	(27.920.292.255)	(27.985.408.184)
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	(45.371.046.326)	(45.391.046.326)
- Công ty Cổ phần TMDV IP Việt Nam	(7.464.733.507)	(8.733.877.276)
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	(167.113.721.316)	(149.414.019.090)
- Khách hàng khác	(90.831.318.252)	(48.246.256.035)
	(338.701.111.656)	(279.770.606.911)

10 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hàng tồn kho	-	27.263.492
	-	27.263.492

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	36.677.835.941	-	36.315.339.596	-
Công cụ, dụng cụ	1.982.646.743	-	2.359.696.394	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	71.378.808.484	-	76.440.880.862	-
Thành phẩm	15.521.607.322	-	81.519.366.411	-
Hàng hoá	68.411.766.273	-	117.666.167.203	-
Hàng gửi đi bán	1.213.943.185	-	3.795.134.452	-
Hàng hoá bất động sản	1.835.016.158	-	1.835.016.158	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(8.470.466.944)	-	(8.317.847.797)
	197.021.624.106	(8.470.466.944)	319.931.601.076	(8.317.847.797)

12a . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thanh - Long Tân	1.777.180.937.430	1.777.180.937.430	1.780.341.992.334	1.780.341.992.334
Dự án núi Dòng Dài	530.162.418.110	530.162.418.110	529.336.652.412	529.336.652.412
Dự án Cù lao Tân Vạn	(0)	(0)	2.259.453.494.775	2.259.453.494.775
Dự án Ven sông	920.761.879.664	920.761.879.664	923.834.839.664	923.834.839.664
	3.228.105.235.204	3.228.105.235.204	5.492.966.979.185	5.492.966.979.185

12b . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.026.292.491.885	1.016.283.658.571
Dự án Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	862.288.039.638	819.651.742.968
Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	-	599.173.521.148
Khu công nghiệp An Phước	1.081.640.270	2.169.836.652
Trung tâm thương mại Tín Nghĩa Plaza	-	921.089.226
Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch	45.641.987.216	45.631.163.916
Khu tái định cư Hiệp Hòa	77.245.446.827	39.927.928.362
Trung tâm thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	40.528.598.211	44.181.306.511
Khu dân cư 18ha Tam Phước	43.082.803.690	43.082.803.690
Công trình Xây dựng trạm xăng dầu	18.114.175.102	18.114.175.102
Khu công nghiệp Tam Phước	22.008.181.818	22.008.181.818
Công trình Kios - đường trục nối KCN	552.218.236	4.449.759.249
Mỏ đá Cây Gáo (mở rộng)	12.914.289.806	12.914.289.806

• Dự án Hai tuyến đường QH-D35 và QH-D6	•	50.369.809.675
• Công trình khác	61.128.700.902	87.347.882.326
	<u>2.245.071.081.759</u>	<u>2.840.419.657.178</u>

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	766.946.000.304	177.268.424.809	102.746.590.793	19.785.509.239	12.906.235.196	30.107.547.385	1.109.760.307.726
- Mua trong năm	534.242.000	4.877.086.630	2.530.870.322	5.434.134.344	2.038.374.312	-	15.414.707.608
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	5.505.410.907	13.703.704	3.533.066.668	-	-	-	9.052.181.279
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	46.139.007	22.197.498	56.919.917	-	-	2.101.675.038	2.226.931.460
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng do tặng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(37.741.083.253)	(8.436.785.617)	(11.183.328.982)	(178.294.552)	-	-	(57.539.492.404)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng/giảm khác	(30.900.000)	(232.000.000)	(1.382.602.357)	(60.500.000)	(558.050.000)	-	(2.264.052.357)
Số dư cuối năm	735.259.808.965	173.512.627.024	96.301.516.361	24.980.849.031	14.386.559.508	32.209.222.423	1.076.650.583.312
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	422.712.612.982	144.509.123.441	74.676.862.771	13.748.553.239	4.437.108.218	23.951.288.226	684.035.548.877
- Khấu hao trong năm	24.123.391.651	7.791.320.727	6.311.497.600	1.762.518.277	605.872.295	1.505.429.343	42.100.029.893
- CLTG do chuyển đổi BCTC	43.830.056	18.497.606	56.919.917	-	-	1.360.331.855	1.479.579.434
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng do tặng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(31.098.136.288)	(5.286.698.468)	(10.717.047.628)	(113.357.881)	-	-	(47.215.240.265)
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	1.308.738.615	-	-	-	-	-	1.308.738.615
- Tặng/giảm khác	-	(150.875.000)	(879.435.213)	(60.500.000)	(360.065.000)	-	(1.450.875.213)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	417.090.437.016	146.881.368.306	69.448.797.447	15.337.213.635	4.682.915.513	26.817.049.424	680.257.781.341
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	344.233.387.322	32.759.301.368	28.069.728.022	6.036.956.000	8.469.126.978	6.156.259.159	425.724.758.849
Tại ngày cuối năm	318.169.371.949	26.631.258.718	26.852.718.914	9.643.635.396	9.703.643.995	5.392.172.999	396.392.801.971

14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	82.874.040.579	1.000.000.000	7.132.740.804	294.907.780	91.301.689.163
- Mua trong năm	-	-	51.000.000	-	51.000.000
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.000.000.000)	-	-	(1.000.000.000)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	30.328.862	-	-	-	30.328.862
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	82.904.369.441	-	7.183.740.804	294.907.780	90.383.018.025
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.375.914.453	1.000.000.000	6.040.245.440	294.907.780	12.711.067.673
- Khấu hao trong năm	222.919.417	(1.000.000.000)	226.312.123	-	(550.768.460)
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	8.548.822	-	-	-	8.548.822
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	5.607.382.692	-	6.266.557.563	294.907.780	12.168.848.035
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	77.498.126.126	-	1.092.495.364	-	78.590.621.490
Tại ngày cuối năm	77.296.986.749	-	917.183.241	-	78.214.169.990

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.761.432.308.588	1.484.554.403.810	-	3.245.986.712.398
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tặng do tặng Công ty con	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	131.031.006.663	20.822.487.353	-	151.853.494.016
- Phân loại lại	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Thanh lý/nhượng bán	(111.468.669.673)	-	-	(111.468.669.673)
- Tăng/Giảm khác	(24.761.800.179)	(12.626.832.523)	-	(37.388.632.702)
Số dư cuối năm	1.756.232.845.399	1.492.750.058.640	-	3.248.982.904.039
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	512.595.411.197	675.186.933.198	-	1.187.782.344.395
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	47.777.391.162	114.691.975.130	-	162.469.366.292
- Hợp nhất kinh doanh	(39.976.454.609)	-	-	(39.976.454.609)
- Tặng do tặng Công ty con	-	-	-	-
- Thanh lý/nhượng bán	(49.009.928.536)	-	-	(49.009.928.536)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	(19.091.624.414)	(10.138.908.258)	-	(29.230.532.672)
Số dư cuối năm	452.294.794.800	779.740.000.070	-	1.232.034.794.870
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.248.836.897.391	809.367.470.612	-	2.058.204.368.003
Tại ngày cuối năm	1.303.938.050.599	713.010.058.570	-	2.016.948.109.169

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Phải trả các đối tượng khác	185.499.946.908	185.499.946.908	182.266.594.928	182.266.594.928
	185.499.946.908	185.499.946.908	182.266.594.928	182.266.594.928

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tổng Công ty điện lực dầu khí VN - Công ty cổ phần	74.000.000.000	42.000.000.000
Công ty cổ phần Khai hoàn quốc tế	8.231.555.729	7.759.118.281
Các khách hàng khác	119.351.698.541	321.753.753.050
	201.583.254.270	371.512.871.331
b) Dài hạn		
Tổng Công ty điện lực dầu khí VN - Công ty cổ phần	80.000.000.000	80.000.000.000
Các khách hàng khác	172.487.200.195	172.487.200.195
	252.487.200.195	252.487.200.195

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	796.730.441	9.225.353.063	301.884.453.440	270.415.322.073	15.239.236	40.852.423.926
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	56.480.001	56.480.001	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.223.211.217	57.852.781.293	397.420.021.996	280.653.488.283	5.978.928.236	171.112.330.029
- Thuế thu nhập cá nhân	7.449.816	1.498.614.231	15.828.804.942	16.411.355.381	21.802.172	877.663.137
- Thuế tài nguyên	30.643.350	322.560	3.149.440	3.203.760	30.643.350	268.240
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	7.707.767.288	-	27.807.862.335	20.301.357.608	201.262.561	-
- Thuế bảo vệ môi trường	-	-	11.011.461	3.000.000	-	8.011.461
- Các loại thuế khác	2.445.627.518	171.367.452	1.714.866.334	1.692.736.014	2.445.627.518	190.756.481
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-
	19.211.429.630	68.748.438.599	744.726.649.949	589.536.943.120	8.693.503.073	213.041.453.274

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
• Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	52.953.388.516	94.350.465.925
• Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	113.195.515.984	89.134.413.236
• Chi phí trích trước công trình	22.240.440.315	22.210.440.315
• Chi phí phải trả khác	41.798.151.014	24.216.931.497
	230.187.495.829	229.912.250.973

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
• Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	590.744.908.414	590.744.908.414

21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Quý 3		Lũy kế		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	3.614.891.829.277	3.614.891.829.277	2.334.812.752.528	1.419.436.752.640	9.485.972.117.703	10.101.419.102.400	2.999.444.844.580	2.999.444.844.580
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>3.394.792.191.060</i>	<i>3.394.792.191.060</i>	<i>2.273.342.017.146</i>	<i>1.383.563.543.549</i>	<i>9.263.077.220.139</i>	<i>9.915.634.522.036</i>	<i>2.742.234.889.163</i>	<i>2.742.234.889.163</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn	455.827.470.009	455.827.470.009	761.788.743.737	560.916.656.000	2.332.879.450.388	2.049.762.407.660	738.944.512.737	738.944.512.737
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	410.685.662.255	410.685.662.255	332.115.932.464	60.034.192.755	1.627.769.937.091	1.706.339.666.882	332.115.932.464	332.115.932.464
- Ngân hàng Quốc Tế VIB	12.838.000.000	12.838.000.000	74.670.180.000	60.263.760.000	286.778.415.000	90.371.760.000	209.244.655.000	209.244.655.000
- Ngân hàng Sinopac - CN TP.HCM	250.660.732.800	250.660.732.800	12.448.800.000	50.804.970.000	205.974.285.811	444.186.218.611	12.448.800.000	12.448.800.000
- Ngân hàng China Construction Bank	381.559.520.000	381.559.520.000	-	-	32.399.450.800	413.958.970.800	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	281.733.108.100	281.733.108.100	291.496.460.000	2.106.800.000	678.318.084.988	670.661.533.088	289.389.660.000	289.389.660.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương	133.948.347.595	133.948.347.595	173.675.000.000	138.993.700.000	1.266.166.740.000	1.259.739.087.595	140.376.000.000	140.376.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	703.656.405.356	703.656.405.356	334.944.116.000	289.037.451.000	1.822.246.541.584	2.192.765.830.940	333.137.116.000	333.137.116.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội	262.261.951.900	262.261.951.900	145.522.350.000	133.389.019.326	372.970.621.170	489.710.223.070	145.522.350.000	145.522.350.000
- Ngân hàng Esun Bank	250.914.261.992	250.914.261.992	-	88.016.994.468	487.418.719.398	595.138.823.390	143.194.158.000	143.194.158.000
- Vay tổ chức, cá nhân khác	250.706.731.053	250.706.731.053	1.223.104.945	-	4.697.643.909	3.000.000.000	252.404.374.962	252.404.374.962
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM	-	-	145.457.330.000	-	145.457.330.000	-	145.457.330.000	145.457.330.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	220.099.638.217	220.099.638.217	61.470.735.382	35.873.209.091	222.894.897.564	185.784.580.364	257.209.955.417	257.209.955.417
- Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	790.000.000	790.000.000	-	-	-	790.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	62.970.744.000	62.970.744.000	15.000.000.000	21.000.000.000	83.770.744.000	62.970.744.000	83.770.744.000	83.770.744.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	19.160.000.000	19.160.000.000	7.690.000.000	3.690.000.000	34.060.000.000	23.960.000.000	29.260.000.000	29.260.000.000

21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Quý 3		Lũy kế		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM - CN Đồng Nai	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	64.738.000.000	64.738.000.000	27.412.000.000	7.456.000.000	85.741.000.000	83.155.000.000	67.324.000.000	67.324.000.000
- Vay tổ chức, cá nhân khác	11.487.830.000	11.487.830.000	-	-	500.000.000	-	11.987.830.000	11.987.830.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	14.908.836.364	14.908.836.364	11.368.735.382	3.727.209.091	18.823.153.564	14.908.836.364	18.823.153.564	18.823.153.564
b) Vay dài hạn	2.601.232.870.614	2.601.232.870.614	44.208.050.895	1.775.920.449.631	392.233.460.720	1.936.844.611.813	1.056.621.719.521	1.056.621.719.521
Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam			-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.741.218.489.249	1.741.218.489.249	-	1.165.364.769.249	-	1.234.135.513.249	507.082.976.000	507.082.976.000
Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	55.609.000.000	55.609.000.000	-	27.412.000.000	299.000.000.000	85.741.000.000	268.868.000.000	268.868.000.000
Vay tổ chức, cá nhân khác	563.702.945.000	563.702.945.000	382.000.000	564.084.945.000	382.000.000	564.084.945.000	-	-
Công ty TNHH YKK Việt Nam			-	-	-	-	-	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN	143.795.000.000	143.795.000.000	11.206.740.895	7.690.000.000	60.232.150.720	34.060.000.000	169.967.150.720	169.967.150.720
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	96.907.436.365	96.907.436.365	32.619.310.000	11.368.735.382	32.619.310.000	18.823.153.564	110.703.592.801	110.703.592.801
Tổng cộng	6.216.124.699.891	6.216.124.699.891	2.379.020.803.423	3.195.357.202.271	9.878.205.578.423	12.038.263.714.213	4.056.066.564.101	4.056.066.564.101

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
• Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	139.901.836.201	220.351.435.343
• Lãi vay phải trả	108.502.497.279	77.574.064.603
• Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	46.840.460.159	99.032.852.467
• Cổ tức phải trả cho cổ đông	41.425.817.048	68.989.093.701
• 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	101.938.450.822	28.105.794.278
	<u>563.850.449.318</u>	<u>494.053.240.392</u>

b) Dài hạn		
- Phải trả dài hạn tiền thuê đất	12.445.518.174	12.445.518.174
- Lãi vay phải trả	727.923.425	121.446.520.317
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	91.755.326.620	87.628.981.294
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về tiền bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	16.885.000.000	-
- Phải trả Công ty CP DV TM & XD Địa Ốc Kim Oanh	13.378.186.225	13.378.186.225
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.375.599.999	1.376.099.999
	163.241.642.119	262.949.393.685

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	167.742.699.047	138.580.686.729
- Doanh thu chưa thực hiện khác	3.042.792.750	2.095.105.516
	170.785.491.797	140.675.792.245
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	6.561.664.989.235	4.945.478.116.181
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Doanh thu chưa thực hiện khác	6.053.589.788	6.855.897.488
	6.574.160.712.453	4.958.776.147.099

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
Tỉnh Ủy Đồng Nai	48,06	961.250.000.000	48,06	961.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và VI.XD Sài Gòn	24,96	499.139.390.000	24,96	499.139.390.000
Các cổ đông khác	26,98	539.610.610.000	26,98	539.610.610.000
	100	2.000.000.000.000	100	2.000.000.000.000

b) Cổ phiếu		
	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	155.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.		

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm này	2.080.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(216.747.758.176)	(11.217.792.404)	174.005.490.476	1.058.573.962	288.645.871.647	1.892.382.822.581	4.216.791.879.035
Tăng vốn trong năm									9.945.180.000	9.945.180.000
Lợi nhuận trong năm								636.259.598.399	125.868.695.394	762.128.293.793
Trích các quỹ						24.401.326.827	51.736.349	(24.453.063.176)	-	-
Chia cổ tức								(220.000.000.000)	(92.724.105.600)	(312.724.105.600)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					1.118.721.776			-	-	1.118.721.776
Mua cổ phiếu quỹ								-	(1.100.000.000)	(1.100.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi								(16.390.374.375)	(5.272.687.087)	(21.663.061.462)
Tặng/giảm khác				182.680.826.720		-	(848.046)	114.271.122.340	(266.458.114.691)	30.492.986.323
Hợp nhất kinh doanh										
Số dư cuối năm này	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(34.066.931.456)	(10.099.070.628)	198.406.817.303	1.109.462.265	778.333.154.835	1.662.641.790.597	4.684.989.893.865

25 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	2.484.558.132.744	3.274.974.327.327
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(5.868.362.599)	87.399.962.209
Doanh thu cung cấp dịch vụ	73.264.444.487	81.080.464.171
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	231.428.540.158	169.397.422.975
	2.783.382.754.790	3.612.852.176.682

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	27.994.105	43.065.340
- Giảm giá hàng bán	116.085.475	825.493.459
- Hàng bán bị trả lại	170.393.532	8.040.000
	314.473.112	876.598.799

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	2.438.794.950.253	3.213.338.025.199
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.857.534.636	55.028.152.771
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	53.283.902.977	58.527.392.783
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	75.338.384.429	58.758.285.429
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	8.043.663.070
	2.571.274.772.295	3.393.695.519.252

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	51.789.526.018	14.615.214.132
Lãi bán hàng trả chậm	22.286.688.072	16.213.000.075
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.260.000.000	13.547.166.705
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	93.998.859	(14.074.536.185)
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	664.187.554	8.624.523.371
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư, chuyển nhượng cổ phần	84.241.233.562	62.161.841.096
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.838.725	579.106.471
	169.341.472.790	101.666.315.665

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	44.933.168.194	42.442.207.478
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	125.919.874	3.240.426.643
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.316.571.923	1.879.285.667
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	553.950.608	(10.605.546.871)
Chi phí tài chính khác	142.536.986	6.046.908.397
	49.072.147.585	43.003.281.314

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	820.785.265	942.640.155
Chi phí nhân công	16.901.142.049	18.197.857.890
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.925.109.973	1.936.285.003
Thuế, phí, lệ phí	311.766	(14.991.801)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.253.193.333	10.427.587.213
Chi phí khác bằng tiền	2.782.674.506	5.664.782.985
	38.683.216.892	37.154.161.445

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	4.567.854.009	857.724.685
Chi phí nhân công	38.459.064.245	50.842.199.119
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.764.187.392	5.214.997.642
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	43.973.724.997	(12.577.894.229)
Thuế, phí, lệ phí	852.313.866	5.988.921.309
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.860.020.840	6.808.277.578
Chi phí khác bằng tiền	9.782.837.314	15.273.504.769
	105.260.002.663	72.407.730.873

32 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	2.406.954.257	101.161.062.321
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	6.000.000.000	2.607.506.625
Thu nhập khác	2.285.969.311	2.734.836.902
	10.692.923.568	106.503.405.848

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Thanh lý tài sản	1.720.610.603	55.625.596.585
Thủ lao HĐQT và Ban Kiểm soát	481.666.666	1.693.333.333
Tiền phạt và chậm nộp thuế, truy thu	-	3.610.628.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất	597.275.979	(228.342.619)
Chi phí hoàn trả cho Tỉnh ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai	125.241.387.809	-
Chi phí khác	55.356.202.024	9.288.045.210
	183.397.143.081	69.989.261.407

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	4.565.286.903	14.886.433.087
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	58.789.141.185	23.329.668.284
Chi phí thuế TNDN hiện hành	63.354.428.088	38.216.101.371

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

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	849.743.471	532.139.347
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.106.309.128	1.178.611.849
- Công ty CP Thâm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	52.283.515	63.213.211
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	3.723.686.816	174.797.570
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	56.778.733
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	261.628.232	274.938.408
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	118.272.646.866	84.520.331.462
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	91.519.439	99.576.499
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	2.100.469.583	3.600.833.116

• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	3.777.928.468	563.225.546
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ			
• Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	342.307.407	1.271.466.330
• Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết		
• Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	5.037.581.670	4.150.940.059
• Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	49.684.491	27.809.356
• Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	4.858.341	
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	513.774.262	
Cổ tức lợi nhuận được chia			
• Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	4.840.800.000	
• Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	5.323.110.000	
• Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	938.000.000	
Lãi cho vay vốn			
• Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	2.097.356.111	1.124.548.953
• Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	1.260.273.972	1.260.273.972
• Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	2.280.532.660	4.497.405.886
• Cty CP địa ốc Đại Á	Bên liên quan khác		164.067.671
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	101.303.496.651	
Lãi hợp tác kinh doanh			
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác		
Lãi đi vay vốn			
• Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	50.410.958
• Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	13.006.028	15.173.699
Cho vay ngắn hạn			
• Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	2.200.000.000	1.864.652.542
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	300.000.000.000	
Chia cổ tức			
• Văn phòng tỉnh Ủy Đồng Nai	Cổ đông lớn	-	48.062.500.000
• Cty CP đầu tư Xây dựng và vật liệu xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn	-	24.956.969.500
Số dư tại ngày 31/12/2025			
	Mối quan hệ	31/12/2025	01/1/2025
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng			
• Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	15.148.450	16.104.410
• Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	743.024.713	
• Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	6.614.550	97.318.530
• Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	128.764.728.414	135.823.489.187
• Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	42.160.440	31.383.620

• Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	773.557.260	7.136.859.456
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	6.144.202.066	63.011.191.096
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
• Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết		1.817.170
• Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	22.588.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
• Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	101.800.000.000	112.000.000.000
• Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	286.730.733.736	42.875.812.580
• Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	50.000.000.000	50.000.000.000
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	250.000.000.000	
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
• Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	90.000.000	135.753.999
• Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	44.300.000	-
• Công ty TNHH ĐTPT Hiệp Hòa	Bên liên quan khác		153.199.750.000
Phải thu khác ngắn hạn			
• Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	94.396.093.355	75.030.451.565
• Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	4.840.800.000	4.840.800.000
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	908.730.652.055	-
• Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	24.028.467.118	2.993.251.466
Phải thu khác dài hạn			
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	610.260.000.000	-
Phải trả cho người bán ngắn hạn			
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	218.877.403	4.860.000
• Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết		16.307.244
• Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết		879.658.027
• Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	360.000.000	360.000.000
• Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.288.066.170	1.361.493.133
Phải trả ngắn hạn khác			
• Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	1.290.000.000	3.293.399.452
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	11.025.517.808	
• Tỉnh ủy Đồng Nai	Cổ đông	125.241.387.809	
Phải trả dài hạn khác			
• Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác		1.530.000.000
• Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác		60.000.000
• Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	40.000.000	40.000.000

Vay dài hạn

- Cá nhân

Bên liên quan khác

2.508.000.000

Cổ tức phải trả

- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai

Công ty liên kết

3.344.999.454

3.182.000.000

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập



Dương Thị Minh Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Vân

Tổng Giám đốc



Trần Trung Tuấn