

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



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: 2026.03.30 13:28:43+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 62
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	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 của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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.

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

Cam kết khác

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1
TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.714.014.679.564	4.441.976.550.506
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		982.024.042.114	134.146.425.483
111	1. Tiền	03	982.024.042.114	134.146.425.483
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	527.184.721.296	433.583.366.242
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	6.616.661.800
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		520.568.059.496	426.966.704.442
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.185.176.545.143	3.745.659.829.553
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	1.850.941.847.428	2.233.551.146.132
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	25.775.362.720	740.080.908.239
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	179.783.264.335	606.939.894.599
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	411.547.787.226	431.134.010.539
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	09	(282.871.716.566)	(266.046.129.956)
140	IV. Hàng tồn kho	10	17.837.157.700	118.649.924.559
141	1. Hàng tồn kho		17.837.157.700	118.649.924.559
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.792.213.311	9.937.004.669
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.670.201.061	1.782.585.478
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	446.651.903
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	122.012.250	7.707.767.288

00111
CÔNG
TÍNH NH
ĐĂNG K
AA
NH PH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.857.746.695.778	5.829.994.858.047
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		61.269.644.610	27.010.467.576
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	109.838.538.001	75.579.360.967
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	09	(48.568.893.391)	(48.568.893.391)
220	II. Tài sản cố định		298.967.356.168	312.210.810.927
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	250.473.418.845	263.690.517.204
222	- Nguyên giá		472.739.055.521	469.683.343.297
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(222.265.636.676)	(205.992.826.093)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	48.493.937.323	48.520.293.723
228	- Nguyên giá		52.473.077.066	52.473.077.066
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.979.139.743)	(3.952.783.343)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	957.540.161.203	1.040.026.267.445
231	- Nguyên giá		1.772.573.600.916	1.808.177.035.633
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(815.033.439.713)	(768.150.768.188)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.286.929.620.428	1.235.272.266.808
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.286.929.620.428	1.235.272.266.808
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	3.853.467.434.569	2.814.665.423.094
251	1. Đầu tư vào công ty con		4.113.780.165.702	3.066.293.895.702
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		35.529.209.727	35.529.209.727
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(295.841.940.860)	(287.157.682.335)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		399.572.478.800	400.809.622.197
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	399.572.478.800	400.809.622.197
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.571.761.375.342	10.271.971.408.553

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		7.367.218.433.649	7.340.093.072.546
310	I. Nợ ngắn hạn		2.963.346.032.883	3.404.861.787.374
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	68.504.289.492	33.698.142.401
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	81.346.065.069	44.479.461.509
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	55.199.360.012	29.075.208.405
314	4. Phải trả người lao động		7.633.701.000	3.324.589.100
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	85.740.978.277	74.530.894.287
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	140.678.030.451	118.818.899.445
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	251.127.099.601	108.148.121.893
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	2.266.741.375.301	2.985.706.872.852
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.375.133.680	7.079.597.482
330	II. Nợ dài hạn		4.403.872.400.766	3.935.231.285.172
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	80.000.000.000	80.000.000.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	4.147.257.993.688	3.635.730.912.191
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	48.079.016.308	41.433.826.374
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	118.071.592.801	134.099.436.365
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34a	6.119.847.989	38.759.460.262
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		4.343.949.980	5.207.649.980
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.204.542.941.693	2.931.878.336.007
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.204.542.941.693	2.931.878.336.007
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.634.952.321	5.634.952.321
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		140.363.678.048	128.018.554.241
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.058.544.311.324	798.224.829.445
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		559.879.705.638	551.322.353.309
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		498.664.605.686	246.902.476.136
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.571.761.375.342	10.271.971.408.553


Nguyễn Như Huỳnh
Người lập


Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng






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



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	8.463.662.627.351	7.398.336.565.224
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.463.662.627.351	7.398.336.565.224
11	4. Giá vốn hàng bán	26	8.193.941.252.538	7.090.709.321.065
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		269.721.374.813	307.627.244.159
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	923.099.619.518	263.455.209.065
22	7. Chi phí tài chính	28	146.780.891.640	103.237.224.531
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>133.922.296.261</i>	<i>75.410.323.560</i>
25	8. Chi phí bán hàng	29	27.357.372.269	33.512.698.435
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	78.753.425.246	79.048.122.389
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		939.929.305.176	355.284.407.869
31	11. Thu nhập khác	31	9.773.011.431	13.577.077.715
32	12. Chi phí khác	32	327.396.367.597	72.926.001.784
40	13. Lợi nhuận khác		(317.623.356.166)	(59.348.924.069)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		622.305.949.010	295.935.483.800
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	156.280.955.597	51.451.691.862
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34b	(32.639.612.273)	(2.418.684.198)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		498.664.605.686	246.902.476.136


Nguyễn Như Huỳnh
Người lập


Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		622.305.949.010	295.935.483.800
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		94.062.371.180	88.435.420.928
03	- Các khoản dự phòng		24.646.145.135	(14.468.215.090)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		32.226.895	(378.414.532)
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(768.350.074.463)	(186.144.615.435)
06	- Chi phí lãi vay		133.922.296.261	75.410.323.560
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		106.618.914.018	258.789.983.231
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		1.132.115.341.811	(1.819.596.982.428)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		100.812.766.859	10.124.058.109
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		800.961.772.345	180.961.342.836
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.349.527.814	10.089.663.196
14	- Tiền lãi vay đã trả		(134.663.571.974)	(73.934.700.891)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(140.197.093.361)	(52.178.532.285)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		73.944.000	8.117.409.079
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.778.407.802)	(20.081.092.201)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.860.293.193.710	(1.497.708.851.354)
	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		(51.887.367.223)	(252.176.883.013)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		7.529.903.532	29.862.913
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(98.996.632.794)	(518.465.592.462)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		432.551.908.004	249.324.237.393
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.322.886.270.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		688.549.467.563	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		287.651.453.501	74.460.550.068
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(57.487.537.417)	(446.827.825.101)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.428.109.460.634	6.906.039.791.412
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.163.102.801.749)	(5.019.308.293.460)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(219.909.880.400)	(199.941.397.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(954.903.221.515)</i>	<i>1.686.790.100.952</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		847.902.434.778	(257.746.575.503)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		134.146.425.483	391.864.647.067
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(24.818.147)	28.353.919
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>982.024.042.114</u>	<u>134.146.425.483</u>

Nguyễn Như Huỳnh
Người lập

Nguyễn Thị Thủy Vân
Kế toán trưởng



Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("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 tỉnh Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 26 ngày 30 tháng 08 năm 2025.

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 Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 130 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 145 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng năm nay tăng 251,76 tỷ VND, tương ứng tăng 101,97% so với năm trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Trong năm 2025, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.065,33 tỷ VND, tương ứng tăng 14,40% so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do sản lượng cà phê tiêu thụ tăng, ngoài ra doanh thu từ cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và kinh doanh bất động sản cũng tăng. Giá vốn hàng bán năm nay tăng 1.103,23 tỷ VND, tương ứng tăng 15,56%, do tốc độ tăng giá vốn nhanh hơn doanh thu dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 37,91 tỷ VND, tương ứng giảm 12,32% so với năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 659,64 tỷ VND, tương ứng tăng 2,50 lần so với năm trước, chủ yếu đến từ lãi chuyển nhượng khoản đầu tư. Chi phí tài chính tăng 43,54 tỷ VND, tương ứng tăng 42,18% chủ yếu do tăng chi phí lãi vay và dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.
- Chi phí khác tăng 254,47 tỷ VND do trong năm ghi nhận khoản chi phí từ hủy giao dịch chuyển nhượng khu đất thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa trong năm 2018 với số tiền 142,92 tỷ VND, ghi nhận các nghĩa vụ phát sinh bổ sung thuộc giai đoạn trước cổ phần hóa với tổng số tiền là 178,74 tỷ VND, chi tiết tại thuyết minh số 32.

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, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp
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 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.

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 riêng

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

Báo cáo tài chính riêng 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 này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính 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 trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- 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.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.7 . Tiền

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

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, 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 năm cụ thể như sau:

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

2.9 . 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng 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 kế 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.



2.10. 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 riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25	năm
- Máy móc, 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.

2.12. Bất động sản đầu tư

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

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

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

2.13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14. 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.15. Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh 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 và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.16. 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Các khoản vay

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

2.18 . 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.

2.19 . Chi phí phải trả

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

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

2.20 . 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 năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm 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.

2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

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

2.23 . 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 Bảng cân đối kế toán riêng.

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 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.



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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia, 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.

2.24. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.25. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26. 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 năm tài chính.

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Tổng Công ty được áp dụng 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 kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012, Ông Kèo: năm 2013) và được giảm 50% thuế TNDN từ 7 năm đến 9 năm tiếp theo;
- Thuế suất 20% đối với các hoạt động còn lại.

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

2.28. 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 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	38.251.638	30.593.071
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	981.985.790.476	134.115.832.412
	<u>982.024.042.114</u>	<u>134.146.425.483</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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	520.568.059.496	-	426.966.704.442	-
	520.568.059.496	-	426.966.704.442	-

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng có giá trị 520.568.059.496 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm đến 6,9%/năm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 346.688.133.933 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngân hàng. (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 22).

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
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	-	6.616.661.800	-	-	-

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

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 này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thanh lý.

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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã chứng khoán	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	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⁾ ⁽⁶⁾	TIP	754.381.328.037	660.241.500.000	-	754.381.328.037	785.650.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch		656.534.585.265		(107.385.292.885)	656.534.585.265		(95.617.405.284)
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽⁶⁾		279.968.703.674		-	279.968.703.674		-
- Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu		279.940.000.000		(31.648.875.230)	279.940.000.000		(24.871.194.842)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu ⁽²⁾		-		-	275.400.000.000		(3.902.255.216)
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa ⁽⁴⁾ ⁽⁶⁾		780.802.985.830		-	177.916.715.830		-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông ⁽³⁾		879.041.110.549		-	159.041.110.549		-
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa ⁽⁶⁾		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		(57.583.190.225)	122.715.000.000		(64.061.979.738)
- Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản ⁽⁶⁾		85.925.958.161		-	85.925.958.161		-
- Công ty Cổ phần Hiệp Phú		75.000.000.000		(37.929.027.071)	75.000.000.000		(38.125.794.162)
- 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		1.852.741.179		-	1.852.741.179		-
		4.113.780.165.702		(295.125.438.504)	3.066.293.895.702		(287.157.682.335)

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

	Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Thống Nhất ⁽¹⁾	BAX	34.355.419.727	82.293.600.000	-	34.355.419.727	98.026.200.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)		1.173.790.000		(716.502.356)	1.173.790.000		-
		<u>35.529.209.727</u>		<u>(716.502.356)</u>	<u>35.529.209.727</u>		<u>-</u>

⁽¹⁾ Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa trong ứng của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024. 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	Tỉnh Đồng Nai	93,66	93,66	Xuất nhập khẩu xăng dầu
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa ⁽⁴⁾	Tỉnh Đồng Nai	96,28	96,28	Dịch vụ Logistics
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông ⁽³⁾	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	Tỉnh Đồng Nai	59,07	59,07	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh 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	Tỉnh 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	Tỉnh Đồng Nai	54,00	54,00	Chế biến xuất nhập khẩu nông sản
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76	51,76	Đầu tư bất động sản
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽⁵⁾	Tỉnh Đồng Nai	62,70	80,00	Đầu tư bất động sản
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa ⁽⁵⁾	Tỉnh Đồng Nai	88,13	100,00	Dịch vụ bảo vệ
Công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	29,52	29,52	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)	Tỉnh Đồng Nai	29,00	29,00	Tư vấn giám sát, Quản lý dự án

⁽²⁾ Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 234/NQ-HĐQT ngày 21/11/2024, Hội đồng Quản trị phê duyệt bổ sung chủ trương tháo gỡ khó khăn cho Dự án bất động sản qua việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu. Đến ngày 21/02/2025, giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp cho bên trúng đấu giá là Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã được hoàn tất, tổng giá trị chuyển nhượng là 689 tỷ VND, lãi từ chuyển nhượng vốn góp là 413,6 tỷ VND đã được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm (Chi tiết tại Thuyết minh số 27).

⁽³⁾ Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11/12/2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông. Đến ngày 28/02/2025, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 48.000.000 cổ phần với giá 15.000 VND/cổ phần, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổng Công ty tại đơn vị này tăng từ 80,00% lên 94,12%.

⁽⁴⁾ Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11/12/2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa. Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 40.192.418 cổ phần với giá 15.000 VND/cổ phần, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổng Công ty tại đơn vị này tăng từ 90,85% lên 96,28%.

⁽⁵⁾ Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 lợi ích gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Công ty con của Tổng Công ty).

⁽⁶⁾ 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 năm: Xem Thuyết minh số 40.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	127.740.949.229	(1.239.470.400)	145.043.029.955	(4.923.926.987)
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	127.006.005.969	(1.239.470.400)	133.986.302.422	(4.923.926.987)
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	711.723.260	-	7.028.859.456	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (*)	-	-	3.777.187.517	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	-	-	177.800.000	-
Công ty Cổ Phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	23.220.000	-	72.880.560	-
Bên khác	1.723.200.898.199	(55.439.526.384)	2.088.508.116.177	(55.771.534.951)
Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	442.381.555.280	-	340.988.020.900	-
Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	403.785.127.100	-	398.505.905.828	-
Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	343.519.476.000	-	575.161.694.500	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	275.029.483.580	-	241.833.520.700	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Đông Sài Gòn	156.720.150.000	-	359.353.626.000	-
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.355.787.996	(44.355.787.996)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (*)	3.777.187.517	-	-	-
Các đối tượng khác	53.652.130.726	(11.103.738.388)	128.309.560.253	(11.415.746.955)
	1.850.941.847.428	(56.678.996.784)	2.233.551.146.132	(60.695.461.938)

(*) Công ty con, đã thoái vốn từ ngày 28/02/2025.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	9.847.197.903	(9.847.197.903)	163.070.201.902	(9.847.197.903)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	-	-	153.199.750.000	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	9.847.197.903	(9.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	-	-	23.253.999	-
Bên khác	15.928.164.817	(282.653.160)	577.010.706.337	(282.653.160)
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Hải An	11.940.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	-	185.807.704.800	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	-	-	165.786.453.600	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	-	-	130.088.522.400	-
Các đối tượng khác	3.988.164.817	(282.653.160)	95.328.025.537	(282.653.160)
	25.775.362.720	(10.129.851.063)	740.080.908.239	(10.129.851.063)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025		
	Giá trị	Dự phòng	Tăng/(Giảm) do không còn là bên liên quan	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	606.939.894.599	(101.050.000.000)	(227.983.264.335)	-	277.156.630.264	101.800.000.000	(101.800.000.000)
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	118.975.762.607	-		-	118.975.762.607	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	147.980.867.657	-		-	147.980.867.657	-	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic ⁽¹⁾	112.000.000.000	(101.050.000.000)		-	10.200.000.000	101.800.000.000	(101.800.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu ⁽²⁾	227.983.264.335	-	(227.983.264.335)	-	-	-	-
Bên khác	-	-	227.983.264.335	-	150.000.000.000	77.983.264.335	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu ⁽²⁾			227.983.264.335	-	150.000.000.000	77.983.264.335	-
	606.939.894.599	(101.050.000.000)	-	-	427.156.630.264	179.783.264.335	(101.800.000.000)

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

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay:

(1) Công ty Cổ phần Cà phê Olympic

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
- Các hợp đồng cho vay và các phụ lục liên quan	VND	Bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh.	8,5%/năm	Theo từng hợp đồng	Tín chấp	101.800.000.000	112.000.000.000
						101.800.000.000	112.000.000.000

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
- Hợp đồng vay vốn ngày 12/01/2023 Phụ lục hợp đồng số 01/PL-HĐVV ngày 13/07/2023. Phụ lục hợp đồng số 03/PL-HĐVV ngày 07/02/2024. Phụ lục hợp đồng số 05/PL-HĐVV ngày 11/06/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 11/06/2025	Tín chấp	-	81.391.780.822
- Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 26/06/2023 và các Giấy nhận nợ; Phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 27/12/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	32.581.531.453	32.581.531.453
- Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 25/08/2023 và Phụ lục số 07/PLHĐVV ngày 26/11/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 25/11/2025	Tín chấp	-	12.489.890.201



7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)
(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (tiếp theo)

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
- Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/09/2023 và Phụ lục số 08/PLHĐVV ngày 27/12/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	15.990.207.843	15.990.207.843
- Hợp đồng vay vốn số 05/2023/HĐVV ngày 25/10/2023 và Phụ lục số 09/PL-HĐVV ngày 27/12/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	10.691.725.066	10.691.725.066
- Hợp đồng vay vốn số 06/2023/HĐVV ngày 23/11/2023 và Phụ lục hợp đồng số 10/PL-HĐVV ngày 23/11/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 22/11/2025	Tín chấp	-	1.760.438.355
- Hợp đồng vay vốn số 07/2023/HĐVV ngày 27/11/2023, các Giấy nhận nợ và Phụ lục hợp đồng số 11/PL-HĐVV ngày 27/11/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/11/2025	Tín chấp	18.719.799.973	73.077.690.595
						77.983.264.335	227.983.264.335

Tổng Công ty đã thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu từ ngày 28/02/2025.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	3.370.864.082	-	2.295.552.647	-
Các khoản ký quỹ	26.585.715	-	31.585.715	-
Tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh ⁽¹⁾	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
Phải thu cổ tức	213.153.800.000	-	167.881.800.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	83.322.490.224	(41.453.648.599)	93.059.018.643	(29.060.374.794)
Phải thu khác	90.319.240.948	(51.454.413.863)	146.511.247.277	(43.755.635.904)
	411.547.787.226	(114.262.868.719)	431.134.010.539	(94.170.816.955)
Trong đó: Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan				
CTCP Cà phê Olympic	94.292.531.711	(62.484.280.515)	74.926.889.921	(42.327.112.822)
CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	34.000.000.000	-	48.584.545.385	-
CTCP Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	12.847.500.000	-	32.799.960.822	-
CTCP Thương Mại & Xây Dựng Phước Tân	22.400.000.000	-	22.400.000.000	-
CTCP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu ⁽²⁾	-	-	5.450.646.885	-
CTCP Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	128.000.000.000	-	132.013.556.798	-
CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	11.065.500.000	-	47.950.500.000	-
CTCP Thống Nhất	4.840.800.000	-	4.840.800.000	-
Các bên liên quan khác	-	-	110.732.422	-
	307.446.331.711	(62.484.280.515)	369.077.632.233	(42.327.112.822)

(1) Đây là khoản tiền thuê đất một lần đã nộp liên quan đến dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh. Theo Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 13/09/2022, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thu hồi khu đất này do Tổng Công ty chưa triển khai xây dựng công trình của dự án, chưa đưa đất vào sử dụng. Theo Công văn số 240/CV-TCT ngày 06 tháng 06 năm 2023, Tổng Công ty đã trình Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai xin chủ trương tiếp tục đầu tư dự án do thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian gia hạn dự án theo quy định tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.

(2) Công ty con, đã thoái vốn từ ngày 28/02/2025. Số dư tại ngày 31/12/2025 là 22.219.590.568 VND.

8 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Các khoản ký quỹ, ký cược	1.281.696.115	-	336.379.900	-
Các khoản cho mượn	47.614.297.183	(47.614.297.183)	47.614.297.183	(47.614.297.183)
Phải thu về cổ tức	31.690.500.000	-	-	-
Phải thu lãi chậm thanh toán	1.623.360.819	-	-	-
Lãi cho vay	954.596.208	(954.596.208)	954.596.208	(954.596.208)
Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	-	26.674.087.676	-
	109.838.538.001	(48.568.893.391)	75.579.360.967	(48.568.893.391)

Trong đó: Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	33.313.860.819	-	-	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	48.568.893.391	(48.568.893.391)	48.568.893.391	(48.568.893.391)
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	26.674.087.676	-	26.674.087.676	-
	108.556.841.886	(48.568.893.391)	75.242.981.067	(48.568.893.391)

9 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	199.720.882.428	(175.370.948.818)	195.957.410.587	(158.148.237.712)
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	189.873.684.525	(165.523.750.915)	186.110.212.684	(148.301.039.809)
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	9.847.197.903	(9.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)

9 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU (Tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	109.416.632.383	(107.500.767.748)	111.586.265.524	(107.897.892.244)
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.357.293.046	(45.357.293.046)	45.377.293.046	(45.377.293.046)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	8.412.407.055	(7.464.733.507)	11.232.348.037	(8.733.877.276)
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	24.929.900.192	(23.961.709.105)	24.194.476.422	(23.004.573.903)
	309.137.514.811	(282.871.716.566)	307.543.676.111	(266.046.129.956)
b) Dài hạn				
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần 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)

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	329.359.892	-	712.726.634	-
Công cụ, dụng cụ	784.680.500	-	818.399.629	-
Thành phẩm	5.840.357.729	-	67.927.427.782	-
Hàng hoá	10.882.759.579	-	46.534.617.969	-
Hàng gửi đi bán	-	-	2.656.752.545	-
	17.837.157.700	-	118.649.924.559	-

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.026.292.491.885	1.016.283.658.571
- Các công trình khác	260.637.128.543	218.988.608.237
	1.286.929.620.428	1.235.272.266.808

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	381.550.838.269	41.662.267.462	37.223.754.872	5.163.254.119	3.162.541.660	920.686.915	469.683.343.297
- Mua trong năm	-	1.001.693.704	-	-	-	-	1.001.693.704
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	201.851.852	-	3.533.066.668	-	-	-	3.734.918.520
- Thanh lý, nhượng bán	-	(400.000.000)	(1.250.000.000)	-	-	-	(1.650.000.000)
- Giảm khác	(30.900.000)	-	-	-	-	-	(30.900.000)
Số dư cuối năm	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
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	149.752.526.539	24.727.098.964	23.500.428.241	4.684.114.487	2.407.970.947	920.686.915	205.992.826.093
- Khấu hao trong năm	11.931.293.867	2.993.816.702	2.589.403.706	261.724.840	146.571.468	-	17.922.810.583
- Thanh lý, nhượng bán	-	(400.000.000)	(1.250.000.000)	-	-	-	(1.650.000.000)
Số dư cuối năm	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
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	231.798.311.730	16.935.168.498	13.723.326.631	479.139.632	754.570.713	-	263.690.517.204
Tại ngày cuối năm	220.037.969.715	14.943.045.500	14.666.989.593	217.414.792	607.999.245	-	250.473.418.845

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 80.869.708.325 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 42.692.473.071 VND.

13. 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 năm	48.640.493.264	3.832.583.802	52.473.077.066
Số dư cuối năm	48.640.493.264	3.832.583.802	52.473.077.066
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	281.011.400	3.671.771.943	3.952.783.343
- Khấu hao trong năm	-	26.356.400	26.356.400
Số dư cuối năm	281.011.400	3.698.128.343	3.979.139.743
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	48.359.481.864	160.811.859	48.520.293.723
Tại ngày cuối năm	48.359.481.864	134.455.459	48.493.937.323

(*) Bao gồm trong quyền sử dụng đất là 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 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025, 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 số 22).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.847.079.202 VND.

14. 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 năm	1.346.031.255.602	462.145.780.031	1.808.177.035.633
- Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	808.437.122	976.760.863	1.785.197.985
- Thanh lý, nhượng bán	(12.415.532.523)	(24.021.721.863)	(36.437.254.386)
- Giảm khác	(211.300.000)	(740.078.316)	(951.378.316)
Số dư cuối năm	1.334.212.860.201	438.360.740.715	1.772.573.600.916
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	646.504.686.101	121.646.082.087	768.150.768.188
- Khấu hao trong năm	61.342.739.995	14.770.464.202	76.113.204.197
- Thanh lý, nhượng bán	(10.138.908.258)	(19.091.624.414)	(29.230.532.672)
Số dư cuối năm	697.708.517.838	117.324.921.875	815.033.439.713
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	699.526.569.501	340.499.697.944	1.040.026.267.445
Tại ngày cuối năm	636.504.342.363	321.035.818.840	957.540.161.203

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 373.962.153.282 VND (năm trước: 341.011.784.906 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 31 tháng 12 năm 2025, 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 425.048.835.492 VND.

Nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 59.085.691.949 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 năm tài chính.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	633.892.863	192.100.498
Công cụ dụng cụ xuất dùng	73.806.993	424.371.930
Chi phí khác	962.501.205	1.166.113.050
	1.670.201.061	1.782.585.478
b) Dài hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	4.082.415.073	7.776.773.376
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.516.003.911	1.390.298.916
Chi phí thuê đất các khu công nghiệp và khu đất kinh doanh (*)	370.137.339.884	374.083.482.219
Chi phí khác	23.836.719.932	17.559.067.686
	399.572.478.800	400.809.622.197

(*) Trong đó, giá trị còn lại của quyền sử dụng đất đang dùng để bảo đảm khoản vay là 103.513.292.395 VND (Xem thêm tại Thuyết minh số 22).

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	337.496.246	337.496.246	1.152.439.102	1.152.439.102
CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	239.760.000	239.760.000	965.477.554	965.477.554
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	92.397.590	92.397.590	99.117.950	99.117.950
Các bên liên quan khác	5.338.656	5.338.656	87.843.598	87.843.598
Bên khác	68.166.793.246	68.166.793.246	32.545.703.299	32.545.703.299
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	16.458.244.500	16.458.244.500	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	15.931.108.000	15.931.108.000	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	15.176.103.000	15.176.103.000	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tài Lộc Việt Nam	8.715.249.000	8.715.249.000	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	-	-	19.085.721.859	19.085.721.859
Phải trả các đối tượng khác	11.886.088.746	11.886.088.746	13.459.981.440	13.459.981.440
	68.504.289.492	68.504.289.492	33.698.142.401	33.698.142.401

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
<i>Bên liên quan</i>	<i>82.846.385</i>	<i>71.000.405</i>
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa ICD - Biên Hòa	82.846.385	71.000.405
<i>Bên khác</i>	<i>81.263.218.684</i>	<i>44.408.461.104</i>
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP (*)	74.000.000.000	42.000.000.000
Các đối tượng khác	7.263.218.684	2.408.461.104
	81.346.065.069	44.479.461.509
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 31/12/2025, POW đã thanh toán tạm ứng cho Tổng Công ty với số tiền là 154 tỷ VND, số tiền này sẽ được chuyển thành khoản thanh toán phí sử dụng hạ tầng theo các điều khoản của hợp đồng đã ký.

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	-	6.521.228.153	104.231.170.684	93.685.799.463	-	17.066.599.374
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	21.847.008.267	156.280.955.597	140.197.093.361	-	37.930.870.503
Thuế Thu nhập cá nhân	-	631.658.946	4.254.921.648	4.765.341.433	-	121.239.161
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	7.707.767.288	-	22.456.770.386	14.871.015.348	122.012.250	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	75.313.039	374.038.078	368.700.143	-	80.650.974
	7.707.767.288	29.075.208.405	287.597.856.393	253.887.949.748	122.012.250	55.199.360.012

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Chi phí giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	75.915.510.909	64.965.355.701
- Chi phí lãi vay	1.917.740.257	2.659.015.970
- Chi phí phải trả khác	7.907.727.111	6.906.522.616
	85.740.978.277	74.530.894.287

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Phải nộp các khoản bảo hiểm bắt buộc	43.479.001	46.075.001
- Phải trả tiền ký quỹ thuê đất các khu công nghiệp	46.840.460.159	99.032.852.467
- Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo Kết luận Thanh tra Chính Phủ ⁽¹⁾	53.500.000.000	-
- Phải trả cho Tỉnh Ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ⁽²⁾	125.241.387.809	-
- Phải trả cổ tức	508.103.600	417.984.000
- Nhận ký quỹ, ký cược	2.802.631.250	6.479.465.425
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.191.037.782	2.171.745.000
	251.127.099.601	108.148.121.893
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	125.411.387.809	170.000.000
- Tỉnh ủy Đồng Nai ⁽²⁾	125.241.387.809	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	170.000.000	170.000.000
Bên khác	125.715.711.792	107.978.121.893
- Kho bạc Nhà nước Khu vực XVII ⁽¹⁾	53.500.000.000	-
- Công ty TNHH Mega Lifesciences (Việt Nam)	-	17.854.366.080
- Công ty TNHH Betagen Việt Nam	-	14.569.469.040
- Công ty Cổ phần Trung Đông - Chi nhánh An Phước	6.157.089.805	12.837.648.538
- Các đối tượng khác	66.058.621.987	62.716.638.235
	251.127.099.601	108.148.121.893

⁽¹⁾ Theo Kết luận thanh tra số 399/KL-TTCTP ngày 15/10/2025 của Thanh tra Chính phủ, Dự án dân cư dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn ("Dự án Cù Lao Tân Vạn") do Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu là chủ đầu tư (Công ty con của Tổng Công ty đến ngày 28/02/2025) có một số vi phạm pháp luật liên quan trong việc lập, thẩm định phê duyệt hồ sơ pháp lý để triển khai và kinh doanh dự án. Đối với Tổng Công ty, Thanh tra Chính phủ kết luận Tổng Công ty không kê khai nộp thuế giá trị gia tăng đối với số tiền 535 tỷ VND thu được từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và quyền phát triển Dự án Cù Lao Tân Vạn trong giai đoạn trước cổ phần hóa, đồng thời có vi phạm trong việc xác định giá khởi điểm khi thoái vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu trong năm 2025. Ngày 09/01/2026, Tổng Công ty đã nộp 25,96 tỷ VND tiền thuế giá trị gia tăng vào Ngân sách nhà nước. (Xem thêm tại Thuyết minh số 32).

⁽²⁾ Ngày 20/01/2026, Tòa án Nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Bản án hình sự sơ thẩm số 09/2026/HS-ST về việc xét xử vụ án vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí đối với một số cá nhân, vi phạm khi thực hiện cổ phần hóa Tổng Công ty Tín Nghĩa. Theo đó Tòa án xác định Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa có trách nhiệm phải hoàn trả cho Tỉnh ủy Đồng Nai số tiền bị thiệt hại là 125.241.387.809 VND. Tổng Công ty đã ghi nhận nghĩa vụ phải trả này vào khoản mục chi phí khác trên Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền vào ngày 06/02/2026. (Xem thêm tại Thuyết minh số 32).

20 . PHẢI TRẢ KHÁC (Tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2024
	VND	VND
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược	8.959.410.458	2.314.220.524
- 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
	48.079.016.308	41.433.826.374
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
<i>Bên liên quan</i>	<i>2.248.400.000</i>	<i>248.400.000</i>
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	248.400.000	248.400.000
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	2.000.000.000	-
<i>Bên khác</i>	<i>45.830.616.308</i>	<i>41.185.426.374</i>
- Hội đồng bồi thường huyện Long Thành	26.674.087.676	26.674.087.676
- Các đối tượng khác	19.156.528.632	14.511.338.698
	48.079.016.308	41.433.826.374

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	70.276.886.874	56.984.831.371
- Khu công nghiệp An Phước	44.201.563.741	36.269.336.076
- Khu công nghiệp Ông Kèo	19.546.286.472	19.402.446.561
- Khu công nghiệp Tân Phú	6.124.693.150	6.126.500.285
- Các khoản khác	528.600.214	35.785.152
	140.678.030.451	118.818.899.445
b) Dài hạn		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	2.133.348.299.859	1.830.371.409.111
- Khu công nghiệp An Phước	1.381.249.936.861	1.192.492.185.577
- Khu công nghiệp Ông Kèo	447.387.789.113	422.212.825.903
- Khu công nghiệp Tân Phú	185.271.967.855	190.654.491.600
	4.147.257.993.688	3.635.730.912.191

22 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	2.940.184.036.488	2.940.184.036.488	6.346.842.997.070	7.068.932.811.821	2.218.094.221.737	2.218.094.221.737
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁾	454.615.586.079	454.615.586.079	1.284.820.854.435	1.100.554.227.777	638.882.212.737	638.882.212.737
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽²⁾	389.488.302.900	389.488.302.900	1.190.999.818.792	1.250.341.181.692	330.146.940.000	330.146.940.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽³⁾	668.950.572.717	668.950.572.717	1.698.975.416.676	2.064.117.873.393	303.808.116.000	303.808.116.000
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁴⁾	281.733.108.100	281.733.108.100	678.318.084.988	670.661.533.088	289.389.660.000	289.389.660.000
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam- Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁵⁾	-	-	249.508.415.000	40.263.760.000	209.244.655.000	209.244.655.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội ⁽⁶⁾	262.261.951.900	262.261.951.900	372.970.621.170	489.710.223.070	145.522.350.000	145.522.350.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai ⁽⁷⁾	-	-	145.457.330.000	-	145.457.330.000	145.457.330.000
- Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁸⁾	250.914.261.992	250.914.261.992	487.418.719.398	595.138.823.390	143.194.158.000	143.194.158.000
- Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽⁹⁾	250.660.732.800	250.660.732.800	205.974.285.811	444.186.218.611	12.448.800.000	12.448.800.000
- Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	381.559.520.000	381.559.520.000	32.399.450.800	413.958.970.800	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	45.522.836.364	45.522.836.364	48.647.153.564	45.522.836.364	48.647.153.564	48.647.153.564
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁰⁾	14.908.836.364	14.908.836.364	18.823.153.564	14.908.836.364	18.823.153.564	18.823.153.564
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹¹⁾	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000
- Quỹ bảo vệ môi trường	790.000.000	790.000.000	-	790.000.000	-	-
	2.985.706.872.852	2.985.706.872.852	6.395.490.150.634	7.114.455.648.185	2.266.741.375.301	2.266.741.375.301

22 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
b) Vay dài hạn	179.622.272.729	179.622.272.729	81.266.463.564	94.169.989.928	166.718.746.365	166.718.746.365
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁰⁾	111.816.272.729	111.816.272.729	51.442.463.564	33.731.989.928	129.526.746.365	129.526.746.365
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹¹⁾	67.016.000.000	67.016.000.000	29.824.000.000	59.648.000.000	37.192.000.000	37.192.000.000
- Quỹ bảo vệ môi trường	790.000.000	790.000.000	-	790.000.000	-	-
	179.622.272.729	179.622.272.729	81.266.463.564	94.169.989.928	166.718.746.365	166.718.746.365
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(45.522.836.364)	(45.522.836.364)	(48.647.153.564)	(45.522.836.364)	(48.647.153.564)	(48.647.153.564)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	134.099.436.365	134.099.436.365			118.071.592.801	118.071.592.801

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 31/12/2025 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						638.882.212.737
(1.1)	Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2024TINNGHIA ngày 26/09/2024	500.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 20/08/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê năm 2024 - 2025	4,5%/năm	+ 21,8 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại phường Trần Biên và Trạm xăng dầu Long Giao; + Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng.	390.091.569.000
(1.2)	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	750.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 23/09/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê năm 2025 - 2026	4,5%/năm	+ 21,8 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại phường Trần Biên và Trạm xăng dầu Long Giao; + Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại xã Phước Hải, thành phố Hồ Chí Minh; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại xã Đất Đỏ, thành phố Hồ Chí Minh.	248.790.643.737

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 31/12/2025	
							VND	
(2)	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn							330.146.940.000
	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; + Trụ sở của Tổng Công ty và Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty; + Quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh với giá trị tối thiểu 50 tỷ VND và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty; + Nhà xưởng cho thuê ICD Nhơn Trạch thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa-ICD Biên Hòa; + 15 triệu cổ phiếu do Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty.	330.146.940.000	
(3)	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai							303.808.116.000
	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378809/HĐTD ngày 16/12/2024	1.000.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/10/2025	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ phục vụ hoạt động kinh doanh cà phê	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	+ Thẻ chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay; + Các khoản phải thu, quyền đòi nợ, tiền bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng mua bán cà phê mà có nguồn gốc hình thành từ vốn vay; + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất dự án Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu; + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.	303.808.116.000	

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 31/12/2025	
							VND	
(4)	Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai							289.389.660.000
	Hợp đồng tín dụng số VN0010142.055/25/DN ngày 31/10/2025	Không vượt quá 290.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng kế ước nhận nợ	+ Quyền khai thác Khu công nghiệp An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Khu công nghiệp An Phước; + Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông; + Toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi, các quyền và lợi ích khác từ tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng cầm cố cụ thể; + Toàn bộ hàng hóa và khoản phải thu hình thành từ vốn vay PG Bank.	289.389.660.000	
(5)	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam- Chi nhánh Đồng Nai							209.244.655.000
	Hợp đồng tín dụng số 1070052.25 ngày 22/07/2025	250.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng kế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Hàng tồn kho và khoản phải thu luân chuyển của Tổng Công ty.	209.244.655.000	
(6)	Ngân hàng TMCP Quân đội							145.522.350.000
	Hợp đồng cấp tín dụng số 267589.24.720.791644.TD ngày 24/12/2024	500.000.000.000 VND	Đến ngày 10/12/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng kế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản; + Hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ.	145.522.350.000	



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 31/12/2025
							VND
(7)	Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai						145.457.330.000
	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21128/25MN/HĐTĐ ngày 26/08/2025	200.000.000.000 VND	36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức	+ Tài trợ vốn phục vụ sản xuất kinh doanh nông sản xuất khẩu; + Tài trợ vốn kinh doanh nông sản xuất khẩu.	Theo từng kế ước nhận nợ/hợp đồng cấp tín dụng/hợp đồng cấp bảo lãnh	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	145.457.330.000
(8)	Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai						143.194.158.000
	Thỏa thuận tín dụng số 10000241LD0012025144 ngày 27/11/2025	10.000.000 USD	01 năm kể từ ngày ký thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng kế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	143.194.158.000
(9)	Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						12.448.800.000
	Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 251062 ngày 30/12/2025	10.000.000 USD	30/11/2026	Tài trợ các nhu cầu vốn lưu động để mua sắm nguyên vật liệu cà phê phục vụ kinh doanh cà phê	Theo từng kế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	12.448.800.000

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 31/12/2025 VND	
b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:								
(10)	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai							129.526.746.365
	Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20210018/HĐCVDAĐT/KHBB/Q LN ngày 11/10/2021	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 12 tháng + 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 2, địa chỉ tại phường Trung Dũng, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trước đây); + Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai trên đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại phường Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai (trước đây).	129.526.746.365	
(11)	Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai							37.192.000.000
(11.1)	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.	9.780.000.000	
(11.2)	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.	27.412.000.000	
							166.718.746.365	
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng							(48.647.153.564)	
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							118.071.592.801	

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 cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	116.894.247.579	769.646.659.971	2.892.175.859.871
Lãi trong năm trước	-	-	-	246.902.476.136	246.902.476.136
Chia cổ tức	-	-	-	(200.000.000.000)	(200.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	11.124.306.662	(11.124.306.662)	-
Số dư cuối năm trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	128.018.554.241	798.224.829.445	2.931.878.336.007
Số dư đầu năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	128.018.554.241	798.224.829.445	2.931.878.336.007
Lãi trong năm nay	-	-	-	498.664.605.686	498.664.605.686
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(220.000.000.000)	(220.000.000.000)
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 năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	140.363.678.048	1.058.544.311.324	3.204.542.941.693

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 06 năm 2025, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền
	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	246.902.476.136
Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền:	12.345.123.807
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền:	6.000.000.000
Chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 11%/Vốn điều lệ với số tiền:	220.000.000.000
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối là:	8.557.352.329

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Văn phòng Tỉnh 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	499.139.390.000	24,96	499.139.390.000	24,96
Cổ đông khác	539.610.610.000	26,98	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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	417.984.000	359.381.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	220.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(219.909.880.400)	(199.941.397.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	508.103.600	417.984.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000

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

e) Các quỹ Tổng Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	140.363.678.048	128.018.554.241
	140.363.678.048	128.018.554.241

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- <i>Từ 1 năm trở xuống</i>	366.059.886.175	770.722.409.181
- <i>Trên 1 năm đến 5 năm</i>	1.134.352.676.861	1.211.812.310.334
- <i>Trên 5 năm</i>	4.953.831.320.968	5.097.334.234.095

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	261.020,55	460.723,82

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	8.023.226.664.359	6.975.326.914.673
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	373.962.153.282	341.011.784.906
Doanh thu cung cấp dịch vụ	44.515.924.459	41.182.890.427
Doanh thu kinh doanh bất động sản	16.457.885.251	40.814.975.218
Doanh thu thanh lý bất động sản đầu tư	5.500.000.000	-
	8.463.662.627.351	7.398.336.565.224
Trong đó, Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	1.054.549.746.317	446.999.400.474

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hoá, thành phẩm	7.996.089.378.859	6.885.346.008.073
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	139.610.164.360	132.859.665.900
Giá vốn cung cấp dịch vụ	35.626.839.195	33.637.252.357
Giá vốn kinh doanh bất động sản	15.394.259.521	38.866.394.735
Giá vốn thanh lý bất động sản đầu tư	7.220.610.603	-
	8.193.941.252.538	7.090.709.321.065
Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	937.023.262.641	77.562.557.345

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư ⁽¹⁾	413.602.954.600	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	48.977.103.882	77.004.597.716
Lãi chậm thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	141.544.726.709	42.761.677.887
Cổ tức, lợi nhuận được chia	305.900.321.200	109.268.166.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	13.074.513.127	27.854.896.661
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	378.414.532
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	6.187.456.269
	923.099.619.518	263.455.209.065

⁽¹⁾ Xem thêm tại Thuyết minh số 4.

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)

	342.323.708.925	184.555.550.406
--	------------------------	------------------------

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	133.922.296.261	75.410.323.560
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	8.684.258.525	6.949.229.127
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	2.652.946.188	15.104.127.043
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	32.226.895	-
Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư	453.487.037	-
Chi phí lãi phát sinh do chậm thanh toán	835.676.734	2.036.864.215
Chi phí tài chính khác	200.000.000	3.736.680.586
	146.780.891.640	103.237.224.531

29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.983.806.240	1.941.512.193
Chi phí nhân công	6.211.498.716	6.254.095.266
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.261.490.595	1.241.071.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.941.493.513	22.535.879.527
Chi phí khác bằng tiền	959.083.205	1.540.139.805
	27.357.372.269	33.512.698.435

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.838.514.696	2.371.228.673
Chi phí nhân công	39.118.692.852	47.906.831.828
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.114.216.710	4.492.008.712
Thuế, phí, lệ phí	902.812.629	14.738.195.404
Dự phòng / (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	16.825.586.610	(20.497.475.437)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.657.461.087	14.383.680.470
Chi phí khác bằng tiền	4.296.140.662	15.653.652.739
	78.753.425.246	79.048.122.389

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	323.181.818	-
Thu nhập từ thu phí chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng	3.078.193.583	12.000.000.000
Tiền bồi thường, phạt vi phạm hợp đồng thu được	6.000.000.000	-
Thu nhập khác	371.636.030	1.577.077.715
	9.773.011.431	13.577.077.715
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	61.800.000	221.211.909

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí do hủy giao dịch ⁽¹⁾	142.917.481.535	-
Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo kết luận Thanh tra Chính Phủ ⁽²⁾	53.500.000.000	-
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 ⁽³⁾	125.241.387.809	-
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	128.148.281
Chi phí khấu hao tài sản cố định ngưng hoạt động	2.338.100.541	1.282.888.898
Chi phí hỗ trợ thanh lý hợp đồng	-	69.731.435.938
Chi phí khác	3.399.397.712	1.783.528.667
	327.396.367.597	72.926.001.784
Trong đó: Chi phí khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	-	27.796.000.000

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

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

(2) & (3) Chi tiết tại Thuyết minh số 20.



33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	621.242.323.280	293.986.903.317
Các khoản điều chỉnh tăng	466.399.773.805	87.908.110.715
Các khoản điều chỉnh giảm	(318.294.063.286)	(109.643.733.942)
Thu nhập chịu thuế TNDN	769.348.033.799	272.251.280.090
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	153.869.606.761	54.450.256.018
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	153.869.606.760	54.450.256.018
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.063.625.730	1.948.580.483
Các khoản điều chỉnh tăng	57.678.222.447	8.787.806.895
Các khoản điều chỉnh giảm	(20.545.012.139)	(3.704.726.763)
Thu nhập chịu thuế TNDN	38.196.836.038	7.031.660.615
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.637.034.185	1.398.829.651
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	54.683.595
Thuế được miễn hoặc giảm	(5.225.685.348)	(4.452.077.402)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	156.280.955.597	51.451.691.862
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	21.847.008.267	22.573.848.690
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	140.197.093.361	52.178.532.285
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	37.930.870.503	21.847.008.267

34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	6.119.847.989	38.759.460.262
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	6.119.847.989	38.759.460.262

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.422.566.836)	(681.146.857)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(31.217.045.437)	(1.737.537.341)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(32.639.612.273)	(2.418.684.198)

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	356.532.919.881	364.084.376.216
Chi phí nhân công	47.254.524.637	54.793.379.946
Chi phí khấu hao tài sản cố định	91.724.270.639	86.176.906.085
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.763.526.446	95.435.290.578
Chi phí dự phòng / (Hoàn nhập dự phòng)	16.825.586.610	(20.497.475.437)
Chi phí khác bằng tiền	29.054.946.468	89.279.825.279
Chi phí thanh lý bất động sản đầu tư	7.220.610.603	-
	645.376.385.284	669.272.302.667

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 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	7.305.081.500	-	-	7.305.081.500
	7.305.081.500	-	-	7.305.081.500
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	6.884.370.000	-	-	6.884.370.000
	6.884.370.000	-	-	6.884.370.000

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 sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền	981.985.790.476	-	-	981.985.790.476
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.091.547.769.151	61.269.644.610	-	2.152.817.413.761
Các khoản cho vay	598.551.323.831	-	-	598.551.323.831
	3.672.084.883.458	61.269.644.610	-	3.733.354.528.068
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	134.115.832.412	-	-	134.115.832.412
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.509.818.877.778	27.010.467.576	-	2.536.829.345.354
Các khoản cho vay	932.856.599.041	-	-	932.856.599.041
	3.576.791.309.231	27.010.467.576	-	3.603.801.776.807

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Vay	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
Tại ngày 01/01/2025				
Vay	2.985.706.872.852	89.372.927.273	44.726.509.092	3.119.806.309.217
Phải trả người bán, phải trả khác	141.846.264.294	41.433.826.374	-	183.280.090.668
Chi phí phải trả	74.530.894.287	-	-	74.530.894.287
	3.202.084.031.433	130.806.753.647	44.726.509.092	3.377.617.294.172

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.428.109.460.634	6.906.039.791.412
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	7.163.102.801.749	5.019.308.293.460

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

Ngoài các sự kiện trình bày tại Thuyết minh số 20, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.



39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	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	Thanh lý bất động sản đầu tư	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	8.023.226.664.359	373.962.153.282	44.515.924.459	16.457.885.251	5.500.000.000	8.463.662.627.351
Giá vốn	7.996.089.378.859	139.610.164.360	35.626.839.195	15.394.259.521	7.220.610.603	8.193.941.252.538
Lợi nhuận gộp	27.137.285.500	234.351.988.922	8.889.085.264	1.063.625.730	(1.720.610.603)	269.721.374.813
Tổng tài sản bộ phận	10.021.623.201.495	467.107.305.900	55.603.791.349	20.557.156.314	6.869.920.284	10.571.761.375.342
Tổng nợ phải trả bộ phận	6.983.839.737.183	325.516.385.807	38.749.008.994	14.325.811.524	4.787.490.141	7.367.218.433.649

	Năm 2024					
	Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Thanh lý bất động sản đầu tư	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	6.975.326.914.673	341.011.784.906	41.182.890.427	40.814.975.218	-	7.398.336.565.224
Giá vốn	6.885.346.008.073	132.859.665.900	33.637.252.357	38.866.394.735	-	7.090.709.321.065
Lợi nhuận gộp	89.980.906.600	208.152.119.006	7.545.638.070	1.948.580.483	-	307.627.244.159
Tổng tài sản bộ phận	9.684.657.895.888	473.466.335.798	57.178.998.179	56.668.178.689	-	10.271.971.408.554
Tổng nợ phải trả bộ phận	6.920.413.570.504	338.327.165.570	40.858.677.633	40.493.658.840	-	7.340.093.072.547

Theo khu vực địa lý

					Tổng cộng toàn doanh nghiệp
			Nội địa	Xuất khẩu	
			VND	VND	
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài			7.748.942.848.963	714.719.778.388	8.463.662.627.351
Tài sản bộ phận			10.547.348.678.469	24.412.696.873	10.571.761.375.342
Tổng chi phí mua tài sản cố định			-	-	58.179.163.829

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

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

	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.054.549.746.317	446.999.400.474
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác ⁽¹⁾	790.484.351.400	45.249.984.839
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	6.442.333.720	5.696.956.952
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	1.904.443.136	1.996.344.297
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	2.458.525.658	3.890.219.964
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	3.421.885.483	3.691.181.160
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác ⁽²⁾	249.570.526.872	385.904.190.922
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty con đến ngày 28/02/2025	-	21.384.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng tập đoàn	156.716.528	390.667.780
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Cùng tập đoàn	32.529.600	42.768.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	40.392.000	80.784.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	38.041.920	34.918.560
Mua hàng hóa, dịch vụ		937.023.262.641	77.562.557.345
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	394.259.724	535.976.391
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	8.325.228.388	8.995.342.380
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	Cùng tập đoàn	79.500.000	234.442.400
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng tập đoàn	-	88.140.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	609.176.346	2.941.750.801
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác ⁽¹⁾	924.774.015.000	62.834.880.000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	Bên liên quan khác ⁽¹⁾	1.258.736.122	4.500.000

	Mối quan hệ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng hóa, dịch vụ (tiếp theo)			
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	999.677.412	1.227.848.677
Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Cùng tập đoàn	-	3.977.209
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Cùng tập đoàn	-	4.377.273
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	516.269.250	671.137.674
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	11.073.200	6.295.650
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	55.327.199	13.888.890
		305.326.623.700	108.885.701.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	144.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	70.081.500.000	59.016.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	16.364.327.200	6.293.972.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	6.051.000.000	6.051.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	55.982.296.500	24.402.539.500
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	12.847.500.000	12.847.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	-	58.689.500
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	216.000.000
		36.997.085.225	75.669.849.406
Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	3.092.899.059	20.463.934.478
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác ⁽²⁾	23.657.958.250	17.575.718.154
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	3.277.268.321	15.875.657.330
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty con đến ngày 28/02/2025	3.685.208.931	21.153.346.842
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	513.899.997	601.192.602
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác ⁽¹⁾	2.769.850.667	-

	Mối quan hệ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Nhận tiền ký quỹ		2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	2.000.000.000	-
Góp vốn đầu tư		1.322.886.270.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	720.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	602.886.270.000	-
Thoái vốn		275.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty con đến ngày 28/02/2025	275.400.000.000	-
Thu nhập khác		61.800.000	221.211.909
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	189.885.509
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	61.800.000	-
Công ty TNHH Tuần Lộc Commodities	Bên liên quan khác ⁽¹⁾	-	31.326.400
Chi phí khác		-	27.796.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	-	27.796.000.000
Thanh toán cổ tức		160.642.832.900	73.019.469.500
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	Cổ đông lớn	105.737.500.000	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn	54.905.332.900	24.956.969.500

Chi tiết về mối quan hệ với các bên liên quan khác như sau:

⁽¹⁾ Công ty có liên quan đến cổ đông lớn.

⁽²⁾ Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 30/09/2023.

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị		666.666.667	3.240.000.000
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	266.666.667	840.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	200.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên (Từ ngày 11/06/2025)	200.000.000	-
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	600.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	600.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	600.000.000
Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát		293.333.333	780.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban (Từ ngày 11/06/2025) Trước đó là Thành viên	106.666.666	240.000.000
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban (Đến ngày 11/06/2025)	66.666.667	360.000.000


Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát (Tiếp theo)


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

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


41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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


Nguyễn Như Huỳnh
Người lập


Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng




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