

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

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



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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3600283394, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN
NGHĨA, L=Thành phố Biên Hòa, S=
ĐỒNG NAI, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.08.28 16:02:23+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 78
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 78

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

TỔNG CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài Chính Thành phố Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 27 ngày 11 tháng 05 năm 2026.

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Tổng Công ty.



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

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

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

Chúng tôi đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ các quy định pháp lý của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

Cam kết khác

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



Trần Trung Tuấn

Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được lập ngày 27 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 78, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

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



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

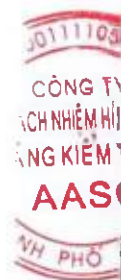
Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.817.153.495.140	8.928.560.173.639
110	1. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.148.702.476.087	2.814.095.017.140
111	1. Tiền		575.212.992.145	1.151.535.341.839
112	2. Các khoản tương đương tiền		573.489.483.942	1.662.559.675.301
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	3.105.876.699.352	2.063.308.461.244
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	6.616.661.800
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		2.972.026.280.945	2.199.945.448.043
124	3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(148.166.243.393)	(143.253.648.599)
125	4. Đầu tư ngắn hạn khác		275.400.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.340.905.535.655	3.839.004.971.326
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.328.191.656.554	2.158.282.991.174
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	189.292.698.302	118.607.136.892
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.982.399.525.678	1.717.049.223.896
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(158.978.344.879)	(154.934.380.636)
140	IV. Hàng tồn kho	9	173.106.087.613	186.968.002.422
141	1. Hàng tồn kho		181.576.554.557	195.438.469.366
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.470.466.944)	(8.470.466.944)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		48.562.696.433	25.183.721.507
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	19.114.241.935	6.294.976.985
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.478.682.110	10.168.700.490
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	18.969.772.388	8.720.044.032



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.020.779.803.647	9.074.230.609.672
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.228.546.713	2.809.415.713
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	3.228.546.713	2.809.415.713
220	II. Tài sản cố định		460.064.280.599	476.051.734.328
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	382.077.908.406	397.849.754.958
222	- Nguyên giá		1.062.488.432.210	1.075.429.978.484
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(680.410.523.804)	(677.580.223.526)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	77.986.372.193	78.201.979.370
228	- Nguyên giá		90.366.394.453	90.366.394.453
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.380.022.260)	(12.164.415.083)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	1.967.338.203.152	2.019.096.430.164
241	- Nguyên giá		3.260.498.601.507	3.248.982.904.039
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.293.160.398.355)	(1.229.886.473.875)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	5.499.019.920.280	5.479.883.989.770
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		3.237.989.629.716	3.232.379.223.821
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.261.030.290.564	2.247.504.765.949
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	261.342.912.836	265.424.664.263
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		132.599.753.310	135.332.357.662
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.222.430.065	130.222.430.065
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(1.479.270.539)	(130.123.464)
270	VI. Tài sản dài hạn khác		829.785.940.067	830.964.375.434
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	808.074.330.758	802.938.959.380
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	37a	21.711.609.309	28.025.416.054
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.837.933.298.787	18.002.790.783.311

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.006.662.197.355	13.246.659.342.117
310	I. Nợ ngắn hạn		5.033.505.770.753	4.620.636.940.007
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	163.741.390.195	185.550.543.667
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	833.492.244.395	201.582.901.270
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	18	31.285.440.403	41.443.800.428
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	19	37.623.077.516	210.303.804.956
315	5. Phải trả người lao động		8.493.059.748	18.662.545.341
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	247.291.508.507	227.630.312.931
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	279.531.681.721	184.676.205.098
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	22	559.873.634.073	517.992.700.280
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	2.820.318.860.568	2.999.444.844.580
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		51.854.873.627	33.349.281.456
330	II. Nợ dài hạn		8.973.156.426.602	8.626.022.402.110
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	252.486.859.195	252.487.200.195
334	2. Chi phí phải trả dài hạn	20	590.744.908.414	590.744.908.414
337	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	6.979.221.786.088	6.554.108.109.209
338	4. Phải trả dài hạn khác	22	186.382.109.462	167.716.514.791
339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	959.980.713.463	1.056.621.719.521
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn	23	4.340.049.980	4.343.949.980

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	4.831.271.101.432	4.756.131.441.194
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn		5.634.952.321	5.634.952.321
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		83.029.718.628	83.029.718.628
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(34.066.931.456)	(34.066.931.456)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(10.724.691.537)	(10.712.456.611)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		262.794.662.777	198.406.813.189
419	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.153.711.722	1.109.462.265
420	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		800.785.759.568	825.291.619.779
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		728.272.015.362	142.912.635.533
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		72.513.744.206	682.378.984.246
429	9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.722.663.919.409	1.687.438.263.079
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.837.933.298.787	18.002.790.783.311

Dương Thị Minh Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng

Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	6.984.150.721.827	7.506.020.802.526
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27	711.718.463	1.622.162.983
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.983.439.003.364	7.504.398.639.543
11	4. Giá vốn hàng bán	28	6.575.622.441.605	7.120.954.780.822
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		407.816.561.759	383.443.858.721
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	29	-	218.455.653.434
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	30	256.571.324.921	644.855.356.440
23	8. Chi phí tài chính	31	549.116.317.445	127.011.250.844
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		130.999.613.003	118.576.498.528
25	9. Chi phí bán hàng	32	54.452.548.129	76.971.515.724
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	92.505.505.885	111.021.225.822
27	11. Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		2.281.030.647	4.786.973.065
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(29.405.454.132)	936.537.849.270
31	13. Thu nhập khác	34	311.347.646.640	8.471.806.807
32	14. Chi phí khác	35	84.743.092.946	153.004.225.172
40	15. Lợi nhuận khác		226.604.553.694	(144.532.418.365)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		197.199.099.562	792.005.430.905
51	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	55.289.018.420	237.960.860.554
52	18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37b	6.313.806.746	(47.210.712.271)
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		135.596.274.396	601.255.282.622
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		72.513.744.206	531.394.639.839
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		63.082.530.190	69.860.642.783
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	363	2.657



Duong Thi Minh Hong
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng





Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	(Trình bày lại) VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		197.199.099.562	792.005.430.905
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		81.441.966.090	82.710.343.685
03	2. Các khoản dự phòng		10.301.806.112	19.794.309.677
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		62.991.524	(866.162.332)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		28.760.791.610	(827.496.209.260)
06	5. Chi phí đi vay		130.999.613.003	118.576.498.528
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		448.766.267.901	184.724.211.203
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.119.945.488.231)	417.908.339.326
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		8.251.508.914	(329.177.429.593)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		537.883.379.437	839.358.165.490
12	4. Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(17.954.636.328)	2.977.880.461
14	5. Chi phí đi vay đã trả		(123.912.390.205)	(129.164.022.595)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(201.492.410.564)	(63.721.214.072)
17	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(24.774.062.563)	(12.013.439.862)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(493.177.831.639)	910.892.490.358
	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		(96.300.070.280)	(150.273.876.356)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		537.627.016.123	344.353.541.936
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.639.829.593.291)	(618.776.478.070)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		892.139.251.351	182.940.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(689.000.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	681.355.879.058
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		126.320.800.006	81.469.228.077
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(869.042.596.091)	521.068.294.645

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		5.029.814.251.483	5.747.199.891.108
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.305.581.241.553)	(5.988.159.098.912)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(27.323.084.525)	(42.964.246.213)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(303.090.074.595)	(283.923.454.017)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.665.310.502.325)	1.148.037.330.986
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		2.814.095.017.140	536.894.824.965
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(82.038.728)	185.772.949
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	3	1.148.702.476.087	1.685.117.928.900

Dương Thị Minh Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng

Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài Chính Thành phố Đồng Nai) cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 27 ngày 11 tháng 05 năm 2026.

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

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

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

Tại ngày 30/06/2026, Tổng Công ty có 1.035 nhân viên (tại ngày 01/01/2026: 1.022 nhân viên).

Lĩnh vực kinh doanh:

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

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

Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kỳ này giảm 594,81 tỷ VND, tương ứng giảm 75,10% so với kỳ trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Lợi nhuận từ hoạt động tài chính giảm 810,39 tỷ VND, tương ứng giảm 1,56 lần so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do ghi nhận khoản chi phí do hủy hợp đồng và nhận lại khoản đầu tư đã chuyển nhượng kỳ trước với giá trị là 413,60 tỷ VND (xem tại Thuyết minh số 30 và Thuyết minh số 31).
- Lợi nhuận khác trong kỳ tăng 371,14 tỷ VND, tương ứng tăng 2,57 lần so với cùng kỳ năm trước do kỳ này ghi nhận lợi nhuận từ chuyển giao chi phí đầu tư dự án với tổng giá trị 217,75 tỷ VND trong khi kỳ trước ghi nhận chi phí do hủy giao dịch vào chi phí khác với tổng giá trị 142,92 tỷ VND (xem tại Thuyết minh số 34 và Thuyết minh số 35).

Cấu trúc Tổng Công ty

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

Tổng Công ty có Chi nhánh hạch toán phụ thuộc:

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

Tổng số các Công ty con:

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 18 Công ty (trong đó, 12 Công ty con trực tiếp, 6 Công ty con gián tiếp);
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

Danh sách công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 30/06/2026 là:

Công ty con trực tiếp

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

<i>Công ty con gián tiếp</i>				
STT Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty Cổ phần Tín Khai	Thành phố Đồng Nai	56,67%	99,88%	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Đồng Nai	60,77%	64,57%	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	Thành phố Đồng Nai	34,97%	67,57%	Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản
4. Công ty Cổ phần Bất động sản Thông Nhất	Thành phố Đồng Nai	37,01%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Thành phố Đồng Nai	40,52%	65,00%	Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu dược phẩm
6. Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Thành phố Đồng Nai	60,77%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

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

(2) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 125/NQ-HĐQT ngày 27/05/2026, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương thoái vốn đối với phần vốn góp của Tổng Công ty Tín Nghĩa và Công ty con tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc thoái vốn.

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

Tổng Công ty có các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm ngày 30/06/2026 bao gồm:

STT Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1. Công ty Cổ phần Thông Nhất (Mã CK: BAX)	Thành phố Đồng Nai	29,52%	29,52%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Thành phố Đồng Nai	29,00%	29,00%	Tư vấn giám sát, quản lý dự án
3. Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Thành phố Đồng Nai	34,17%	35,49%	Dịch vụ cảng
4. Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Thành phố Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
5. Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Thành phố Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
6. Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Thành phố Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
7. Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	Thành phố Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tổng Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 45 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.5 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

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

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

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do 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.

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

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân kỳ kế toán.

2.8 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.9 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.10 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Tổng Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.11 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.12 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.13 . Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc và thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 08 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng mặt nước	Không trích khấu hao
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 05 năm

2.15 . Bất động sản đầu tư

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	08 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45 năm

2.16 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.17 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.18 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.19 . Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Lợi thế vị trí địa lý phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước bao gồm vị trí địa lý của 24 mảnh đất của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa (Công ty con của Tổng Công ty). Trong đó, điểm kinh doanh "Trạm xăng dầu La Ngà", "Trạm xăng dầu Bàu Hàm" và "Trạm xăng dầu Long Tân" phải nộp tiền thuê đất hàng năm, giá trị lợi thế vị trí địa lý được phân bổ trong 10 năm. Giá trị lợi thế vị trí địa lý của 21 điểm kinh doanh còn lại được khấu trừ với tiền thuê đất theo thông báo từ cơ quan thuế;
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng được cản trở tiền thuê đất được ghi nhận theo thông báo của cơ quan thuế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê đất.
- Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.20 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.21 . Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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.

2.22 . Các khoản vay

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

2.23 . Chi phí đi vay

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

2.24 . Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

2.25 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.26 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.27 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.28 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.29 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.30 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

2.31 . Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

2.33 . Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.34 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN. Riêng các Khu công nghiệp Ông Kèo và Khu công nghiệp Tân Phú, Tổng Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm, được áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi 10% trong 15 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012; Ông Kèo: năm 2013) và được giảm 50% thuế TNDN từ 7 năm đến 9 năm tiếp theo.

2.35 . Các bên liên quan

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

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

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

2.36 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.37 . Thông tin bộ phận

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	5.061.959.517	4.588.550.048
Tiền gửi không kỳ hạn	568.716.032.628	1.145.548.791.791
Tiền đang chuyển	1.435.000.000	1.398.000.000
Các khoản tương đương tiền	573.489.483.942	1.662.559.675.301
	1.148.702.476.087	2.814.095.017.140

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

	Loại tiền	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	VND và USD	155.806.581.898
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN	VND và USD	105.335.009.651
Ngân hàng Thương mại cổ phần Thịnh vượng và Phát triển	VND và USD	74.249.940.252
Các ngân hàng khác	VND, KIP và USD	233.324.500.827
		568.716.032.628

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Các khoản tương đương tiền				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Chánh	VND	01 tháng - 03 tháng	6,20% - 7,00%	176.033.641.452
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa	VND	01 tháng	4,75%	131.900.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa	VND	01 tháng	4,75%	114.661.709.743
Các ngân hàng khác	VND	01 tháng - 03 tháng	3,15% - 7,00%	148.603.448.241
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn				2.290.684.506
				573.489.483.942

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	1.755.285.037.310	1.755.285.037.310	-	668.363.502.364	668.363.502.364	-
- Gốc tiền gửi có kỳ hạn	1.735.545.450.997	1.735.545.450.997	-	661.915.973.196	661.915.973.196	-
- Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	19.739.586.313	19.739.586.313	-	6.447.529.168	6.447.529.168	-
Cho vay	1.216.741.243.635	1.068.575.000.242	(148.166.243.393)	1.531.581.945.679	1.388.328.297.080	(143.253.648.599)
- Gốc cho vay	1.136.070.261.201	1.034.270.261.201	(101.800.000.000)	1.381.037.144.861	1.279.237.144.861	(101.800.000.000)
- Lãi dự thu các khoản cho vay	80.670.982.434	34.304.739.041	(46.366.243.393)	150.544.800.818	109.091.152.219	(41.453.648.599)
	2.972.026.280.945	2.823.860.037.552	(148.166.243.393)	2.199.945.448.043	2.056.691.799.444	(143.253.648.599)

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

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Số tiền gốc	Số tiền lãi	Cộng
				VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đồng Nai	VND	06 tháng	6,80% - 8,20%	272.257.905.642	1.797.478.137	274.055.383.779
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	06 tháng - 12 tháng	3,40% - 8,00%	257.217.388.769	3.785.242.325	261.002.631.094
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đồng Nai	VND	06 tháng	8,35% - 8,53%	250.000.000.000	1.221.904.110	251.221.904.110
- Các ngân hàng khác	USD, KIP và VND	04 tháng - 12 tháng	3,25% - 10,0%	956.070.156.586	12.934.961.741	969.005.118.327
				1.735.545.450.997	19.739.586.313	1.755.285.037.310

Tại ngày 30/06/2026, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 640.723.816.432 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 15).

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 (Tiếp theo)

Các khoản cho vay

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.153.036.574.530	1.004.870.331.137	(148.166.243.393)	1.414.006.486.255	1.270.752.837.656	(143.253.648.599)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu ⁽¹⁾	608.027.573.730	608.027.573.730	-	572.575.758.662	572.575.758.662	-
+ Gốc cho vay	596.451.624.938	596.451.624.938	-	515.479.372.737	515.479.372.737	-
+ Lãi cho vay	11.575.948.792	11.575.948.792	-	57.096.385.925	57.096.385.925	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch ⁽²⁾	267.362.180.619	267.362.180.619	-	315.536.285.189	315.536.285.189	-
+ Gốc cho vay	262.615.967.736	262.615.967.736	-	286.730.733.736	286.730.733.736	-
+ Lãi cho vay	4.746.212.883	4.746.212.883	-	28.805.551.453	28.805.551.453	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic ⁽³⁾	159.275.812.266	11.109.568.873	(148.166.243.393)	159.275.812.266	16.022.163.667	(143.253.648.599)
+ Gốc cho vay	101.800.000.000	-	(101.800.000.000)	101.800.000.000	-	(101.800.000.000)
+ Lãi cho vay	57.475.812.266	11.109.568.873	(46.366.243.393)	57.475.812.266	16.022.163.667	(41.453.648.599)
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn ⁽⁴⁾	67.373.747.641	67.373.747.641	-	65.741.917.809	65.741.917.809	-
+ Gốc cho vay	66.158.630.139	66.158.630.139	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-
+ Lãi cho vay	1.215.117.502	1.215.117.502	-	2.741.917.809	2.741.917.809	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽⁵⁾	50.997.260.274	50.997.260.274	-	250.876.712.329	250.876.712.329	-
+ Gốc cho vay	50.000.000.000	50.000.000.000	-	250.000.000.000	250.000.000.000	-
+ Lãi cho vay	997.260.274	997.260.274	-	876.712.329	876.712.329	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A ⁽⁶⁾	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
+ Gốc cho vay	-	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 (Tiếp theo)

Các khoản cho vay

	30/06/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên khác	63.704.669.105	63.704.669.105	-	117.575.459.424	117.575.459.424	-
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ lân ⁽⁷⁾	36.596.712.329	36.596.712.329	-	74.019.726.027	74.019.726.027	-
+ Gốc cho vay	36.000.000.000	36.000.000.000	-	74.000.000.000	74.000.000.000	-
+ Lãi cho vay	596.712.329	596.712.329	-	19.726.027	19.726.027	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽⁸⁾	3.570.000.000	3.570.000.000	-	4.620.000.000	4.620.000.000	-
+ Gốc cho vay	3.570.000.000	3.570.000.000	-	4.620.000.000	4.620.000.000	-
+ Lãi cho vay	-	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát ⁽⁹⁾	5.531.050.522	5.531.050.522	-	5.531.050.522	5.531.050.522	-
+ Gốc cho vay	5.213.045.927	5.213.045.927	-	5.213.045.927	5.213.045.927	-
+ Lãi cho vay	318.004.595	318.004.595	-	318.004.595	318.004.595	-
- Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	2.085.052.554	2.085.052.554	-	2.078.419.862	2.078.419.862	-
+ Gốc cho vay	268.992.461	268.992.461	-	268.992.461	268.992.461	-
+ Lãi cho vay	1.816.060.093	1.816.060.093	-	1.809.427.401	1.809.427.401	-
- Cá nhân khác ⁽¹⁰⁾	15.921.853.700	15.921.853.700	-	31.326.263.013	31.326.263.013	-
+ Gốc cho vay	13.992.000.000	13.992.000.000	-	29.925.000.000	29.925.000.000	-
+ Lãi cho vay	1.929.853.700	1.929.853.700	-	1.401.263.013	1.401.263.013	-
	1.216.741.243.635	1.068.575.000.242	(148.166.243.393)	1.531.581.945.679	1.388.328.297.080	(143.253.648.599)

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 (Tiếp theo):

Các khoản cho vay:

STT	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
						VND	VND
Bên liên quan							
(1)	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu					608.027.573.730	572.575.758.662
(1.1)	Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 26/06/2023 và các Giấy nhận nợ; Phụ lục số 0126/PL-HĐVV ngày 10/07/2026.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	2.729.049.930	2.679.858.016
(1.2)	Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 25/08/2023 và Phụ lục số 0226/PLHĐVV ngày 10/07/2026.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	801.481.106	787.034.177
(1.3)	Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/09/2023 và Phụ lục số 0326/PLHĐVV ngày 10/07/2026.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	1.521.301.592	1.493.879.691
(1.4)	Hợp đồng vay vốn số 05/2023/HĐVV ngày 25/10/2023 và Phụ lục số 0426/PLHĐVV ngày 10/07/2026.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	6.208.546.307	5.936.700.320
(1.5)	Hợp đồng vay vốn số 06/2023/HĐVV ngày 23/11/2023 và Phụ lục số 0526/PLHĐVV ngày 10/07/2026.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	114.441.507	112.378.666
(1.6)	Hợp đồng vay vốn số 07/2023/HĐVV ngày 27/11/2023, các Giấy nhận nợ và Phụ lục số 0626/PLHĐVV ngày 10/07/2026.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	84.898.959.431	80.385.459.654
(1.7)	Hợp đồng vay vốn ngày 12/01/2023; Phụ lục hợp đồng số 05/PL-HĐVV ngày 11/06/2024 và Phụ lục số 0726/PLHĐVV ngày 10/07/2026.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	8.969.217.111	8.807.544.379
(1.8)	Hợp đồng vay vốn số 0609/2023/HĐVV ngày 06/09/2023 và các Phụ lục hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	1.326.981.675	1.263.846.734



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

STT	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (Tiếp theo)							
(1.9)	Hợp đồng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 10/PLHĐVV ngày 17/06/2026	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	26.894.752.363	24.691.910.147
(1.10)	HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023, PL số 04/01/PLHĐVV ngày 17/06/2026	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	74.514.843.963	68.394.055.092
(1.11)	HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và PL số 04/92/2024/HĐVV ngày 17/06/2026	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	38.028.584.177	34.953.657.358
(1.12)	HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, Phụ lục hợp đồng số 04/PL-HĐVV ngày 01/06/2026	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	23.749.888.059	22.452.078.425
(1.13)	HĐ số 01/HĐVV ngày 02/01/2025, phụ lục hợp đồng số 02/PL-HĐVV ngày 01/06/2026	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	11.468.345.831	10.567.567.451
(1.14)	Hợp đồng vay vốn số 120/HĐVV ngày 25/12/2020 và các Phụ lục hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	11.204.407.724	10.943.822.173
(1.15)	Hợp đồng vay vốn số 06/2022/HĐVV ngày 09/12/2022 và các Phụ lục hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 31/12/2026	Tín chấp	315.596.772.954	299.105.966.379
(2) Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch						267.362.180.619	315.536.285.189
(2.1)	Hợp đồng vay số 01/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025 và các Phụ lục hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động.	11%/năm	Đến hết ngày 16/05/2027	Tín chấp	249.589.943.892	248.060.797.041
(2.2)	Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025	Bổ sung vốn đầu tư dự án.	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp	17.772.236.727	17.041.719.045
(2.3)	Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025.	Bổ sung vốn đầu tư dự án.	10,5%/năm	Đến hết ngày 19/12/2025	Tín chấp	-	50.433.769.103
(3) Công ty Cổ phần Cà phê Olympic						159.275.812.266	159.275.812.266
	Các hợp đồng vay vốn và phụ lục có liên quan.	Bổ sung vốn lưu động.	8,5%/năm	Theo từng hợp đồng	Tín chấp.	159.275.812.266	159.275.812.266

STT	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
						VND	VND
(4)	Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn					67.373.747.641	65.741.917.809
(4.1)	Hợp đồng vay vốn số 25/HĐKT-SGB ngày 27/03/2025 và Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 27/03/2026	Bổ sung vốn lưu động.	10,5%/năm	Đến ngày 27/03/2027	Tín chấp.	34.102.514.764	32.416.438.357
(4.2)	Hợp đồng vay vốn số 04/HĐVV ngày 31/03/2025.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp.	33.271.232.877	33.325.479.452
(5)	Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An					50.997.260.274	250.876.712.329
(5.1)	Hợp đồng vay vốn số 250802/HĐVV ngày 12/08/2025 và Phụ lục số 02 ngày 31/03/2026	Bổ sung vốn lưu động.	8%/năm	Đến ngày 31/12/2026	Tín chấp.	50.997.260.274	50.175.342.466
(5.2)	Hợp đồng vay vốn số 250803/HĐVV ngày 12/08/2025	Bổ sung vốn lưu động.	8%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Tín chấp.	-	200.701.369.863
(6)	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A					-	50.000.000.000
	Hợp đồng vay vốn số 66/HĐVV.NT6A ngày 04/11/2021 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/2025/PLHĐVV ngày 06/11/2025	Bổ sung vốn kinh doanh.	10%/năm	Đến hết ngày 07/11/2026.	Tài sản đảm bảo là cổ phiếu TID do các bên thứ ba sở hữu.	-	50.000.000.000
(7)	Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ lân					36.596.712.329	74.019.726.027
(7.1)	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-KL ngày 11/07/2022 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 03/2025/PLHĐVV ngày 10/01/2025.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 11/01/2026.	Tài sản đảm bảo là 2.000.000 cổ phiếu TID do Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân sở hữu.	-	38.000.000.000
(7.2)	Hợp đồng vay vốn số 11/HĐVV ngày 30/12/2025	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	06 tháng kể từ ngày giải ngân	Tín chấp	36.596.712.329	36.019.726.027

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

STT	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
						VND	VND
(8)	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á					3.570.000.000	4.620.000.000
	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV ngày 12/08/2022 và Phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 31/12/2025	Bổ sung vốn lưu động.	9%/năm	Đến hết 31/12/2026.	Tài sản đảm bảo là số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	3.570.000.000	4.620.000.000
(9)	Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát					5.531.050.522	5.531.050.522
	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV.2025 ngày 02/01/2025	Mục đích cá nhân.	10,5%/năm	Đến ngày 01/08/2025	Tín chấp.	5.531.050.522	5.531.050.522
(10)	Các cá nhân khác					15.921.853.700	31.326.263.013
	Các hợp đồng vay vốn ngắn hạn	Mục đích cá nhân.	10%/năm	12 tháng	Tín chấp.	15.921.853.700	31.326.263.013

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

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã CK	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch ^(*) NTW	6.616.661.800	8.796.695.000	-	6.616.661.800	7.305.081.500	-
	6.616.661.800	8.796.695.000	-	6.616.661.800	7.305.081.500	-

Giá trị có thể thu hồi của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 30/06/2026 và ngày 31/12/2025.

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

c) Đầu tư ngắn hạn khác

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

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

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

+ Ngày 17/04/2026, Tổng Công ty hoàn tất việc hoàn trả 689,00 tỷ VND cho May Tiến Phát, giá trị còn lại sau khi trừ đi giá gốc khoản Đầu tư ngắn hạn khác nêu trên là 413,60 tỷ VND được ghi nhận vào khoản mục Chi phí tài chính kỳ này, xem tại Thuyết minh số 31.

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

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

c) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	30/06/2026			01/01/2026		
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
					VND			VND
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	BAX	Thành phố Đồng Nai	29,52%	29,52%	75.786.933.214	29,52%	29,52%	69.969.564.605
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang		Thành phố Đồng Nai	29,00%	29,00%	388.041.839	29,00%	29,00%	744.151.356
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai		Thành phố Đồng Nai	34,17%	35,49%	40.015.047.820	34,17%	35,49%	38.464.615.690
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa		Thành phố Đồng Nai	23,92%	40,56%	6.122.218.618	23,92%	40,56%	5.611.144.651
- Công ty Cổ phần Dầu nhòm STS		Thành phố Đồng Nai	16,31%	27,65%	6.921.723.866	16,31%	27,65%	7.251.330.338
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai		Thành phố Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.365.787.953	18,90%	35,00%	3.397.384.057
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch		Thành phố Đồng Nai	10,35%	20,00%	-	10,35%	20,00%	9.894.166.965
					132.599.753.310			135.332.357.662

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

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

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000	-	23.232.800.000	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	61.526.695.803	-	61.526.695.803	61.526.695.803	-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát ^(*)	39.780.000.000	39.780.000.000	-	39.780.000.000	39.780.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	5.682.934.262	4.203.663.723	(1.479.270.539)	5.682.934.262	5.552.810.798	(130.123.464)
	130.222.430.065	128.743.159.526	(1.479.270.539)	130.222.430.065	130.092.306.601	(130.123.464)

^(*) Toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát tương đương với 3.900.000 cổ phiếu đang được dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Toàn Thịnh Phát - Công ty con của Tổng Công ty (Chi tiết tại Thuyết minh số 15).

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	2.187.908.286.884	(63.650.892.875)	2.021.806.248.924	(62.892.387.676)
- CTCP Hàng hóa Kỳ Lân	402.398.969.523	-	403.785.127.100	-
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	346.250.629.152	-	343.519.476.000	-
- Ông Dương Quang Từ ⁽¹⁾	295.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	280.280.279.079	-	275.029.483.580	-
- Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	279.450.758.294	-	442.381.555.280	-
- CTCP Đầu tư Phát triển Nam Đồng Sài Gòn	187.856.760.000	-	156.720.150.000	-
- CTCP Hiệp Quang Argo	44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.335.787.996	(44.335.787.996)
- CTCP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu ⁽²⁾	-	-	3.777.187.517	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	352.335.102.840	(19.315.104.879)	352.257.481.451	(18.556.599.680)
Bên liên quan	140.283.369.670	(3.655.754.401)	136.476.742.250	(2.829.440.801)
- CTCP Cà phê Olympic	123.016.947.175	(3.655.754.401)	128.752.034.771	(2.829.440.801)
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	12.049.831.024	-	6.144.202.066	-
- CTCP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu ⁽²⁾	3.784.300.717	-	-	-
- Các bên liên quan khác	1.432.290.754	-	1.580.505.413	-
	2.328.191.656.554	(67.306.647.276)	2.158.282.991.174	(65.721.828.477)

⁽¹⁾ Xem thêm tại Thuyết minh số 34.

⁽²⁾ Trở thành bên liên quan từ ngày 24/04/2026.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	188.615.271.029	(1.469.700.195)	118.472.836.892	(1.527.200.195)
- CTCP Xây dựng Hạ tầng Hải An	71.068.567.435	-	83.008.567.435	-
- CTCP Tân Kỳ Group	97.199.560.739	-	13.330.543.546	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	20.347.142.855	(1.469.700.195)	22.133.725.911	(1.527.200.195)
Bên liên quan	677.427.273	-	134.300.000	-
- CTCP Đầu tư Xây dựng Đình Quang	653.127.273	-	90.000.000	-
- CTCP Thẩm định giá Đồng Nai	24.300.000	-	44.300.000	-
	189.292.698.302	(1.469.700.195)	118.607.136.892	(1.527.200.195)

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu các khoản bảo hiểm	35.340.119	-	109.642.947	-
- Ký quỹ, ký cược	1.690.577.502.390	-	1.490.596.345.025	-
CTCP Dầu khí Đầu tư Khai	1.690.000.000.000	-	1.490.000.000.000	-
+ thác Cảng Phước An ⁽¹⁾				
+ Các đối tượng khác	577.502.390	-	596.345.025	-
- Tạm ứng	41.815.554.281	-	36.769.463.427	-
- Hợp tác đầu tư phát triển dự	1.033.200.000.000	-	-	-
án ⁽²⁾				
- Lãi hợp tác đầu tư phát triển	62.678.589.824	-	27.853.939.726	-
dự án phải thu CTCP Dầu				
khí Đầu tư Khai thác Cảng				
Phước An ⁽²⁾				
- Phải thu tiền thuê đất đã nộp ⁽³⁾	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	151.851.000	-	15.252.651.000	-
- Các khoản phải thu khác	132.585.881.807	(68.847.191.151)	125.112.375.514	(66.330.545.707)
	2.982.399.525.678	(90.201.997.408)	1.717.049.223.896	(87.685.351.964)
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan				
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai	2.785.878.589.824	-	1.517.853.939.726	-
thác Cảng Phước An ^{(1), (2)}				
- CTCP Cà phê Olympic	38.727.816.871	(23.547.277.360)	36.816.719.445	(21.030.631.916)
- Công ty TNHH Thành phố	77.442.926	-	-	-
Công nghiệp mới Nhơn Trạch				
- CTCP Thống Nhất	-	-	4.840.800.000	-
	2.824.683.849.621	(23.547.277.360)	1.559.511.459.171	(21.030.631.916)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	3.228.546.713	-	2.809.415.713	-
	3.228.546.713	-	2.809.415.713	-

⁽¹⁾ Số dư cuối kỳ bao gồm:

+ Khoản đặt cọc với tổng trị giá 810 tỷ VND theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng nguyên tắc về cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Phước An số 01/HĐNT-PAIP ngày 03/01/2025 (610 tỷ) và số 05/HĐNT-PAIP ngày 05/01/2026 (200 tỷ) giữa Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa (Công ty con của Tổng Công ty) và Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

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

7 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

(2) Khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty con của Tổng Công ty, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa ("TIP") với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Phước An") với mục đích cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành một phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An. Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên TIP được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác với tỷ suất lợi nhuận không thấp hơn 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.

Tình hình thực hiện Hợp đồng tại ngày 30/06/2026 như sau:

Ngày 23/04/2026, TIP và Phước An đã ký Phụ lục Hợp đồng số 04/PLHĐ.1168/HĐ-PAP nhằm thống nhất phương án bảo đảm tuân thủ các quy định về quản lý, sử dụng nguồn vốn hợp tác, đồng thời chuẩn bị đầy đủ và kịp thời hồ sơ, chứng từ phục vụ việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Theo nội dung Phụ lục, do hai bên chưa thống nhất được việc thanh lý Hợp đồng và Phước An đang có nhu cầu sử dụng vốn để triển khai một số dự án tại Cảng Phước An, TIP sẽ thực hiện tất toán toàn bộ số tiền vốn góp 1.033.200.000.000 đồng đang được gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại khi đến hạn và chuyển hoàn lại cho Phước An chậm nhất vào ngày 28/04/2026. Đây là khoản vốn góp mà Phước An đã chuyển cho TIP vào ngày 10/10/2025. Việc hoàn trả vốn cho Phước An được hai bên xác định vẫn bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn và mức tỷ suất sinh lợi kỳ vọng cho cổ đông là 12%/năm.

Ngày 15/07/2026, sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường thông qua việc thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh, TIP và Phước An đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng. Theo Biên bản thanh lý, Phước An có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh đến ngày 14/07/2026, chậm nhất vào ngày 15/08/2026. Đồng thời, đối với khoảng thời gian từ ngày 15/07/2026 đến thời điểm Phước An thực tế thanh toán hết số tiền còn phải trả, Phước An tiếp tục thanh toán khoản lãi phát sinh được tính theo mức lãi suất 12%/năm trên số vốn góp chậm thanh toán. Đến ngày 04/08/2026, Phước An đã thanh toán toàn bộ công nợ gốc và lãi phát sinh đến 04/08/2026 cho bên TIP.

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

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

8 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	198.233.479.269	(175.369.275.154)	191.463.654.926	(167.113.721.316)
+ Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.371.046.326	(45.371.046.326)	45.371.046.326	(45.371.046.326)
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.920.292.255	(27.920.292.255)
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	8.405.411.344	(7.464.733.507)	8.412.407.055	(7.464.733.507)
+ Các đối tượng khác	79.937.766.547	(51.019.241.030)	77.790.291.976	(50.318.235.831)
	359.867.995.741	(307.144.588.272)	350.957.692.538	(298.188.029.235)

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	38.288.072.059	(7.382.692.010)	36.677.835.941	(7.382.692.010)
Công cụ, dụng cụ	1.928.521.618	(736.278.636)	1.982.646.743	(736.278.636)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	70.544.185.671	-	69.795.653.744	-
Sản phẩm	13.600.580.441	(153.641.270)	15.521.607.322	(153.641.270)
Hàng hoá	53.972.564.913	(197.855.028)	68.411.766.273	(197.855.028)
Hàng gửi đi bán	1.407.613.697	-	1.213.943.185	-
Hàng hóa bất động sản	1.835.016.158	-	1.835.016.158	-
	181.576.554.557	(8.470.466.944)	195.438.469.366	(8.470.466.944)

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Thanh Phú	59.213.732.831	59.213.732.831
Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	1.322.418.678	1.322.418.678
Các dự án, sản phẩm dở dang khác	10.008.034.162	9.259.502.235
	70.544.185.671	69.795.653.744

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân	1.786.662.646.942	1.786.662.646.942	1.781.454.926.047	1.781.454.926.047
Dự án Ven Sông	920.761.879.664	920.761.879.664	920.761.879.664	920.761.879.664
Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài	530.565.103.110	530.565.103.110	530.162.418.110	530.162.418.110
	3.237.989.629.716	3.237.989.629.716	3.232.379.223.821	3.232.379.223.821

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.055.524.574.218	1.055.524.574.218	1.026.292.491.885	1.026.292.491.885
Khu Công nghiệp và Khu dân cư Đất Đỏ	916.691.212.920	916.691.212.920	863.601.873.873	863.601.873.873
Các dự án khác	288.814.503.426	288.814.503.426	357.610.400.191	357.610.400.191
	2.261.030.290.564	2.261.030.290.564	2.247.504.765.949	2.247.504.765.949

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	735.234.519.684	173.500.460.339	96.270.317.949	24.980.849.031	31.057.271.973	14.386.559.508	1.075.429.978.484
- Mua trong kỳ	209.639.169	259.507.500	2.613.064.187	224.578.584	-	-	3.306.789.440
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.519.413.288	-	-	-	-	-	3.519.413.288
- Tăng, giảm khác	-	-	-	-	-	9.259.259	9.259.259
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(11.565.728.743)	-	(853.925.225)	-	-	(920.686.915)	(13.340.340.883)
- Thanh lý, nhượng bán	(4.150.521.468)	(173.750.000)	(1.910.272.727)	(202.123.183)	-	-	(6.436.667.378)
Số dư cuối kỳ	723.247.321.930	173.586.217.839	96.119.184.184	25.003.304.432	31.057.271.973	13.475.131.852	1.062.488.432.210
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	415.252.832.143	146.870.200.755	69.417.599.034	15.337.213.635	26.019.462.446	4.682.915.513	677.580.223.526
- Khấu hao trong kỳ	11.846.183.552	3.325.929.347	3.075.574.843	1.218.354.564	733.302.878	337.309.538	20.536.654.722
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(9.592.056.123)	-	(853.925.225)	-	-	(920.686.915)	(11.366.668.263)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(59.870)	(130.159)	-	-	(6.575.513)	-	(6.765.542)
- Thanh lý, nhượng bán	(4.046.774.729)	(173.750.000)	(1.910.272.727)	(202.123.183)	-	-	(6.332.920.639)
Số dư cuối kỳ	413.460.124.973	150.022.249.943	69.728.975.925	16.353.445.016	26.746.189.811	4.099.538.136	680.410.523.804
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	319.981.687.541	26.630.259.584	26.852.718.915	9.643.635.396	5.037.809.527	9.703.643.995	397.849.754.958
Tại ngày cuối kỳ	309.787.196.957	23.563.967.896	26.390.208.259	8.649.859.416	4.311.082.162	9.375.593.716	382.077.908.406

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 101.868.739.376 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 191.430.839.585 VND.



12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	82.887.745.869	7.183.740.804	294.907.780	90.366.394.453
Số dư cuối kỳ	82.887.745.869	7.183.740.804	294.907.780	90.366.394.453
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	5.602.949.740	6.266.557.563	294.907.780	12.164.415.083
- Khấu hao trong năm	111.889.289	103.764.624	-	215.653.913
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(46.736)	-	-	(46.736)
Số dư cuối kỳ	5.714.792.293	6.370.322.187	294.907.780	12.380.022.260
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	77.284.796.129	917.183.241	-	78.201.979.370
Tại ngày cuối kỳ	77.172.953.576	813.418.617	-	77.986.372.193

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 40.121.481.864 VND. (Chi tiết tại Thuyết minh số 15)
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.909.765.435 VND.
- Quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 50.344.263.682 VND được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.756.232.845.399	1.492.750.058.640	3.248.982.904.039
- Mua trong kỳ	146.759.259	-	146.759.259
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	566.378.583	10.381.217.688	10.947.596.271
- Thanh lý, nhượng bán	(12.918.998.945)	-	(12.918.998.945)
- Chuyển từ Tài sản cố định hữu hình sang	10.117.462.666	3.222.878.217	13.340.340.883
Số dư cuối kỳ	1.754.144.446.962	1.506.354.154.545	3.260.498.601.507
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	453.130.784.796	776.755.689.079	1.229.886.473.875
- Khấu hao trong kỳ	26.907.114.164	33.782.543.291	60.689.657.455
- Thanh lý, nhượng bán	(8.782.401.238)	-	(8.782.401.238)
- Chuyển từ Tài sản cố định hữu hình sang	8.143.790.046	3.222.878.217	11.366.668.263
Số dư cuối kỳ	479.399.287.768	813.761.110.587	1.293.160.398.355
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1.303.102.060.603	715.994.369.561	2.019.096.430.164
Tại ngày cuối kỳ	1.274.745.159.194	692.593.043.958	1.967.338.203.152

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho kỳ này và kỳ trước được trình bày tại Thuyết minh số 26.

Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Tại ngày 30/06/2026, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 851.393.608.874 VND đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 15).

Nguyên giá bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2026 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 227.192.841.202 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.040.209.692	549.418.546
Chi phí tiền thuê đất, sử dụng hạ tầng	12.053.124.709	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	349.777.330	800.234.914
Chi phí bảo hiểm	610.720.228	863.578.079
Các khoản khác	5.060.409.976	4.081.745.446
	19.114.241.935	6.294.976.985

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ (Tiếp theo)

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất ⁽¹⁾	350.605.190.444	355.594.199.628
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	281.508.457.504	289.299.484.093
Giá trị lợi thế vị trí địa lý ⁽²⁾	64.088.798.438	64.088.798.438
Chi phí sử dụng hạ tầng	24.439.952.316	24.840.607.272
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.305.385.923	5.053.471.790
Các khoản khác	85.126.546.133	64.062.398.159
	808.074.330.758	802.938.959.380

(1) Trong đó, giá trị còn lại của quyền sử dụng đất đang dùng để bảo đảm khoản vay là 102.294.765.733 VND (Xem thêm tại Thuyết minh số 15).

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

15 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2026 VND	Trong kỳ		30/06/2026 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Các khoản vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn	2.742.234.889.163	5.029.434.251.483	5.212.780.273.679	2.558.888.866.967
- Vay ngân hàng	2.489.830.514.201	5.026.804.870.298	5.212.780.273.679	2.303.855.110.820
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁾	738.944.512.737	1.746.284.673.813	1.870.547.213.947	614.681.972.603
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn ⁽²⁾	330.146.940.000	657.675.337.536	835.975.058.957	151.847.218.579
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai ⁽³⁾	303.808.116.000	231.637.315.750	474.845.431.750	60.600.000.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁴⁾	289.389.660.000	540.836.411.627	578.288.071.627	251.938.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁵⁾	209.244.655.000	490.995.283.314	375.514.834.067	324.725.104.247
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁶⁾	145.522.350.000	139.903.484.700	145.522.350.000	139.903.484.700
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai ⁽⁷⁾	145.457.330.000	59.673.720.000	145.457.330.000	59.673.720.000
+ Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁸⁾	143.194.158.000	260.999.594.000	143.194.158.000	260.999.594.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽⁹⁾	140.376.000.000	484.867.760.000	527.383.660.000	97.860.100.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất ⁽¹⁰⁾	29.329.000.000	-	10.000.000.000	19.329.000.000
+ Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽¹¹⁾	12.448.800.000	249.273.435.920	98.785.779.229	162.936.456.691
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa	1.968.992.464	4.397.393.638	6.366.386.102	-
+ Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh ⁽¹²⁾	-	159.360.460.000	-	159.360.460.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thốt Nốt	-	900.000.000	900.000.000	-
- Vay cá nhân, tổ chức khác ^(*)	252.404.374.962	2.629.381.185	-	255.033.756.147
Bên khác				
+ Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	-	-	130.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Công	54.600.525.617	2.479.381.185	-	57.079.906.802
+ Vay cá nhân	53.161.154.900	150.000.000	-	53.311.154.900
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	-	-	6.525.694.445
+ Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	-	-	4.800.000.000
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	-	-	3.317.000.000

15 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2026 VND	Trong kỳ		30/06/2026 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Các khoản vay ngắn hạn (Tiếp theo)				
Vay dài hạn đến hạn trả	257.209.955.417	97.021.006.058	92.800.967.874	261.429.993.601
- Vay ngân hàng	245.222.125.417	96.641.006.058	92.800.967.874	249.062.163.601
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁴⁾	67.324.000.000	30.688.000.000	27.412.000.000	70.600.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa ⁽¹³⁾	60.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	60.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁸⁾	46.044.227.853	-	-	46.044.227.853
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁵⁾	29.260.000.000	13.000.000.000	13.540.000.000	28.720.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch ⁽¹⁶⁾	23.770.744.000	11.885.372.000	11.885.372.000	23.770.744.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁷⁾	18.823.153.564	11.067.634.058	9.963.595.874	19.927.191.748
- Vay cá nhân, tổ chức khác ^(**)	11.987.830.000	380.000.000	-	12.367.830.000
<i>Bên khác</i>				
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	-	-	2.748.330.000
+ Các khoản vay cá nhân	9.239.500.000	380.000.000	-	9.619.500.000
	2.999.444.844.580	5.126.455.257.541	5.305.581.241.553	2.820.318.860.568
b) Vay dài hạn				
Vay ngân hàng	1.301.843.844.938	-	92.800.967.874	1.209.042.877.064
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa ⁽¹³⁾	472.000.000.000	-	30.000.000.000	442.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁴⁾	336.192.000.000	-	27.412.000.000	308.780.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁵⁾	199.227.150.720	-	13.540.000.000	185.687.150.720
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch ⁽¹⁶⁾	118.853.720.000	-	11.885.372.000	106.968.348.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁷⁾	129.526.746.365	-	9.963.595.874	119.563.150.491
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai ⁽¹⁸⁾	46.044.227.853	-	-	46.044.227.853
Vay cá nhân, tổ chức khác ^(**)	11.987.830.000	380.000.000	-	12.367.830.000
<i>Bên khác</i>				
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	-	-	2.748.330.000
+ Các khoản vay cá nhân	9.239.500.000	380.000.000	-	9.619.500.000
	1.313.831.674.938	380.000.000	92.800.967.874	1.221.410.707.064
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(257.209.955.417)	(97.021.006.058)	(92.800.967.874)	(261.429.993.601)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.056.621.719.521			959.980.713.463

15 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026
VND						
a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:						
Vay Ngân hàng						
(1) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						614.681.972.603
- Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2025TINGHIA ngày 12/11/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 5900-LAV-2025TINGHIA-SDDBS01 ngày 20/11/2025; Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 5900-LAV-2025TINGHIA-SDDBS02 ngày 06/01/2026.	750.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 23/09/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê năm 2025 - 2026	Theo từng giấy nhận nợ	+ 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 Trại dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại phường Trần Biên và Trại 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.	508.742.072.603
- Hợp đồng cấp tín dụng số 5900-LAV-202500831 ngày 15/08/2025	250.000.000.000 VND	Đến hết ngày 05/08/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Thẻ chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2025/HĐTC-XDTN ngày 11/08/2025; + Thẻ chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02/2025/HĐTC-XDTN ngày 11/08/2025.	105.939.900.000

15 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 VND
(2) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn						
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 286/2025-VND HECVHM/NHCT946-TIN NGHIA ngày 20/08/2025	400.000.000.000	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.	151.847.218.579 151.847.218.579
(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai						
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2025/378809/HĐTD ngày 27/03/2026	800.000.000.000 VND	Đến hết ngày 30/11/2026	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ phục vụ hoạt động kinh doanh cà phê	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	+ Thế chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay; + Các khoản phải thu, quyền đòi nợ, tiền bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng mua bán cà phê mà có nguồn gốc hình thành từ vốn vay; + Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất dự án Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu. + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	60.600.000.000 60.600.000.000
(4) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai						
- Hợp đồng tín dụng số VN0010142.055/25/DN ngày 31/10/2025	Không vượt quá 290.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Quyền khai thác Khu công nghiệp An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Khu công nghiệp An Phước; + Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông; + Toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi, các quyền và lợi ích khác từ tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng cầm cố cụ thể; + Toàn bộ hàng hóa và khoản phải thu hình thành từ vốn vay PG Bank.	251.938.000.000 251.938.000.000

15 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026
						VND
(5) Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						324.725.104.247
- Hợp đồng tín dụng số 1028421.26 ngày 23/04/2026	500.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Hàng tồn kho và khoản phải thu luân chuyển của Tổng Công ty.	324.725.104.247
(6) Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai						139.903.484.700
- Hợp đồng cấp tín dụng 382710.26.720.791644.T D ngày 25/03/2026	300.000.000.000 VND	Đến ngày 03/03/2027	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Ký quỹ tại MB, Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do MB phát hành + Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do Tổ chức tín dụng phát hành được MB chấp nhận. + 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. + Hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ.	139.903.484.700
(7) Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM - Chi nhánh Sở Giao Dịch Đồng Nai						59.673.720.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 21128/25MN/HĐTĐ ngày 26/08/2025	200.000.000.000 VND	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tài trợ vốn phục vụ sản xuất kinh doanh nông sản xuất khẩu; + Tài trợ vốn kinh doanh nông sản xuất khẩu.	Theo từng khế ước nhận nợ/hợp đồng cấp tín dụng/hợp đồng cấp bảo lãnh	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	59.673.720.000
(8) Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai						260.999.594.000
- Thỏa thuận tín dụng số 10000241LD0012025144 ngày 27/11/2025	10.000.000 USD	01 năm kể từ ngày 18/11/2025	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	260.999.594.000

15 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026
						VND
(9) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						97.860.100.000
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2025116/HMCV/QLN ngày 11/12/2025	150.000.000.000 VND	Đến hết ngày 11/12/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp tài sản là các Trạm xăng dầu La Ngà, Trạm xăng dầu Bàu Hàm và Trạm xăng dầu Định Quán 3.	97.860.100.000
(10) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất						19.329.000.000
- Hợp đồng cấp tín dụng số 02/2025/2503585/HĐTĐ ngày 19/09/2025	20.000.000.000 VND	Đến hết ngày 19/09/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	4,5%/năm	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.	19.329.000.000
(11) Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						162.936.456.691
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 251062 ngày 30/12/2025	10.000.000 USD	30/11/2026	Tài trợ các nhu cầu vốn lưu động để mua sắm nguyên vật liệu cà phê phục vụ kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	162.936.456.691
(12) Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						159.360.460.000
- Hợp đồng Tín dụng Số SYND-CCB/2024-001 ngày 28/10/2024 và Hợp đồng sửa đổi ngày 12/01/2026	Không vượt quá 425.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	12 tháng kể từ ngày 12/01/2026	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	159.360.460.000



15 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 VND
b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:						
Vay ngân hàng						
(13) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa						442.000.000.000
- 01/2023-HĐCVDADT/ NHCT682-TNPĐ ngày 20/11/2023	628.500.000.000 VND	84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu công nghiệp Đất Đỏ I.	8,65%/năm	Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.	442.000.000.000
(14) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai						308.780.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTD- DN/PGBankĐNI ngày 28/9/2017	60.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	6.540.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTD- DN/PGBankĐNI ngày 10/02/2017	220.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	15.740.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0030.2025/HĐTD- DN/PGBankĐNI ngày 25/02/2025	299.000.000.000 VND	60 tháng	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu Công nghiệp và dự án Khu dân cư Đất Đỏ I	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp và Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I thuộc xã Phước Long Thọ, xã Đất Đỏ, thành phố Hồ Chí Minh.	286.500.000.000

15 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 VND
(15) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						185.687.150.720
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/7653797/HĐTD ngày 19/08/2022	149.000.000.000 VND	Đến ngày 23/08/2032	Đầu tư dự án kinh doanh nhà xưởng mua lại của Công ty Jooco Dona tại KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	8,0%/năm	- Toàn bộ quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn liền với đất hình thành sau đầu tư của Dự án theo hợp đồng thế chấp; - Tất cả các quyền lợi phát sinh từ các Hợp đồng cho thuê nhà xưởng thuộc Dự án theo Hợp đồng thế chấp; - Tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận.	107.000.000.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/7653797/HĐTD ngày 02/08/2023	40.500.000.000 VND	Đến ngày 25/08/2031	Xây dựng nhà xưởng C1, C2 tại Nhơn Trạch.	8,0%/năm	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2023/7653797/HĐBĐ với chi tiết tài sản bao gồm Nhà xưởng C1 - C2, nhà bơm + bể nước ngầm (736 m3), trạm xử lý nước thải và GCN Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CV 7000683 ngày 26/10/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai chứng nhận, diện tích lô đất: 133.466,00 m2. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 54.414.775.451 VND.	27.215.000.000
- Hợp đồng vay vốn số 02/2024/7653797/HĐTD ngày 16/12/2024	80.000.000.000 VND	96 tháng	Cho vay thanh toán, bù đắp tài chính các chi phí hợp phát, hợp lệ để thực hiện Dự án nhà xưởng số 9.	7,3%/năm	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 01/2024/7653797/HĐBĐ số 01/2024/7653797 với chi tiết tài sản bao gồm Nhà xưởng số 9, các công trình khác, hạ tầng kỹ thuật và GCN Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất số CV 7000683 ngày 26/10/2020 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai chứng nhận, diện tích lô đất: 133.466,00 m2. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 125.227.111.327 VND.	51.472.150.720
(16) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch						106.968.348.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 072/2024-HĐCVTL/NHCT681-JSC ngày 25/10/2024	146.232.000.000 VND	Đến ngày 10/08/2030	Tái tài trợ chi phí thực hiện dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Nhơn Trạch III - GĐ2	8,7%/năm	Quyền sử dụng đất và Công trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2017, Sổ vào sổ cấp GCN: CT36998 với giá trị định giá là 296.923.000.000 VND.	106.968.348.000

15 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2026 VND
(17) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						
- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20210018/HĐCVDAĐT/KHBB/QLN ngày 11/10/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 20250059/HĐCVDAĐT/KHBB.QLN.SĐBS ngày 30/06/2025	190.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện đầu tư Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại rạp hát Nam Hà	Lãi suất năm đầu là 7%; năm 2 là 7,5%; từ năm thứ 3 bằng lãi suất tiền gửi 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);	119.563.150.491 119.563.150.491
(18) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai						
- Hợp đồng tín dụng số 0086/2014/HĐTDTDH/DN ngày 28/07/2014, Phụ lục 02 ngày 09/10/2015	150.000.000.000 VND	48 tháng	Bổ sung vốn đầu tư Dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai".	Theo từng khế ước nhận nợ.	+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai"; + Toàn bộ khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ bán nhà dự án, khu thương mại hình thành thành dự án; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp số 001.0086/2014/HĐTC/DN lập ngày 28/7/2014; + Toàn bộ 6.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; + Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát vào Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã.	46.044.227.853 46.044.227.853

15 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

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

Đối tượng	Số dư tại 30/06/2026	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	53.311.154.900	8%/năm - 10%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác ngắn hạn:			
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	7,3%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	57.079.906.802	9%/năm	Tín chấp
		tiền lãi được nhập gốc hàng tháng	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	10%/năm - 10,5%/năm	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	10%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	12,5%/năm	Tín chấp
	255.033.756.147		

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

Đối tượng	Số dư tại 30/06/2026	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	9.619.500.000	0%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác dài hạn:			
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	0%/năm	Được đảm bảo bằng quyền sử dụng số tiền cho vay để thanh toán tiền mua Sản phẩm và được hưởng các chính sách ưu đãi (nếu có) tương ứng với từng trường hợp Dự án cụ thể của Bên vay.
	12.367.830.000		

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

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên khác	161.590.810.122	184.512.036.656
- Septodont	-	19.273.435.518
- Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Hải An	7.084.289.045	-
- Phải trả người bán khác	154.506.521.077	165.238.601.138
Bên liên quan	2.150.580.073	1.038.507.011
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	1.520.216.301	459.629.608
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	360.000.000	360.000.000
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	9.775.203	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	32.338.472	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	228.250.097	218.877.403
	163.741.390.195	185.550.543.667

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên khác		
- Khách hàng trả tiền trước mua bất động sản ⁽¹⁾	110.961.341.789	110.953.159.971
+ Dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài	62.906.100.597	62.897.918.779
+ Dự án Ven Sông, chung cư Pegasus, Long Bình Tân 2	48.055.241.192	48.055.241.192
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	74.000.000.000	74.000.000.000
- Khách hàng trả tiền trước theo các hợp đồng chuyển giao chi phí đầu tư ⁽³⁾	611.250.000.000	-
+ Công ty TNHH Phát triển Thương mại và Đầu tư Đại Phước	235.950.000.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Hưng Long	350.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Đầu tư Bất động sản Phước Long	25.300.000.000	-
- Người mua trả tiền trước khác	37.280.902.606	16.629.741.299
	833.492.244.395	201.582.901.270
b) Dài hạn		
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP ⁽²⁾	80.000.000.000	80.000.000.000
- Người mua trả tiền trước của dự án Phú Thạnh - Long Tân ⁽⁴⁾	172.486.859.195	172.487.200.195
	252.486.859.195	252.487.200.195

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

⁽²⁾ Các khoản nhận ứng trước từ Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Công ty Cổ phần ("POW") theo Hợp đồng sử dụng hạ tầng, dịch vụ hạ tầng tại Khu công nghiệp Ông Kèo giữa Tổng Công ty (bên cho thuê) và POW (bên thuê) ký ngày 11/11/2024. Theo điều khoản hợp đồng đã ký, phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý tại Khu công nghiệp Ông Kèo sẽ được tính từ thời điểm Tổng Công ty thực tế hoàn thành các hạng mục hạ tầng theo thỏa thuận hợp đồng và kết nối với nhà máy điện Nhơn Trạch 3, 4 do POW là chủ đầu tư. Đến thời điểm 30/06/2026, POW đã thanh toán tạm ứng cho Tổng Công ty với số tiền là 154 tỷ VND, số tiền này sẽ được chuyển thành phí sử dụng hạ tầng theo các điều khoản của hợp đồng đã ký.

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (Tiếp theo)

⁽³⁾ Đây là số tiền khách hàng trả trước theo các Hợp đồng chuyển giao chi phí đầu tư liên quan đến quỹ đất tại các dự án trên địa bàn thành phố Đồng Nai.

⁽⁴⁾ Đây là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Tổng Công ty để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại dự án Phú Thạnh - Long Tân.

18 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận		
+ Các cổ đông khác	31.285.440.403	41.443.800.428
	31.285.440.403	41.443.800.428

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	15.239.236	42.136.006.896	93.242.005.071	130.332.830.385	15.239.236	5.045.181.582
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	21.168.574	21.168.574	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.005.469.195	167.095.863.911	55.289.018.420	201.492.410.564	16.330.483.221	31.217.485.793
Thuế thu nhập cá nhân	21.802.172	877.828.418	4.793.101.550	5.110.290.659	147.779.063	686.616.200
Thuế tài nguyên	30.643.350	268.240	1.597.680	1.595.440	30.643.350	270.480
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	201.262.561	-	38.489.153.460	37.764.666.311	-	523.224.588
Thuế bảo vệ môi trường	-	3.081.010	-	3.081.010	-	-
Các loại thuế khác	2.445.627.518	190.756.481	429.290.290	469.747.898	2.445.627.518	150.298.873
	8.720.044.032	210.303.804.956	192.265.335.045	375.195.790.841	18.969.772.388	37.623.077.516

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	61.800.983.572	55.180.416.560
- Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	120.062.853.421	109.105.248.878
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	10.257.727.878	10.257.727.878
- Tạm tính giá thuê đất bổ sung dự án Long Bình Tân 2	11.952.712.437	11.952.712.437
- Chi phí phải trả khác	43.217.231.199	41.134.207.178
	247.291.508.507	227.630.312.931
b) Dài hạn		
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	590.744.908.414	590.744.908.414

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

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	274.766.252.917	181.633.412.348
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	4.765.428.804	3.042.792.750
	279.531.681.721	184.676.205.098
b) Dài hạn		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	6.966.983.498.770	6.541.612.385.991
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	5.796.153.888	6.053.589.788
	6.979.221.786.088	6.554.108.109.209

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	946.946.873	1.329.121.633
- Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	735.867.249	428.538.282
- Phải trả Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Bất động sản Long Hưng do hủy hợp đồng chuyển giao chi phí đầu tư ⁽¹⁾	232.450.000.000	-
- Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo kết luận Thanh tra Chính Phủ	-	53.500.000.000
- Phải trả cho Tỉnh ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai	-	125.241.387.809
- Phải trả lãi vay	108.691.670.481	108.225.014.695
+ Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bào Minh	38.938.000.000	34.232.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Công	36.738.792.921	36.717.365.921
+ Các đối tượng khác	33.014.877.560	37.275.648.774
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	193.134.425.154	182.711.411.681
+ Công ty Cổ phần Kết cấu Thép ATAD	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Hainan Yinfeng Textile Co., Ltd	36.018.255.000	36.018.255.000
+ Các đối tượng khác	117.116.170.154	106.693.156.681
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn phải trả Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽²⁾	-	11.025.517.808
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.914.724.316	35.531.708.372
	559.873.634.073	517.992.700.280
Trong đó, phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan		
- Tỉnh ủy Đồng Nai	-	125.241.387.809
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ⁽²⁾	-	11.025.517.808
	-	136.266.905.617
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	114.225.965.032	96.230.199.292
+ Công ty TNHH Action Composites Hightech Industries	30.428.904.690	30.428.904.690
+ Các đối tượng khác	83.797.060.342	65.801.294.602
- 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
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.036.538.580	32.366.709.649
	186.382.109.462	167.716.514.791
Trong đó, phải trả dài hạn khác là các bên liên quan		
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A	40.000.000	40.000.000
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	3.471.233.316	-
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	248.400.000	248.400.000
	3.759.633.316	288.400.000

⁽¹⁾ Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 34.

⁽²⁾ Xem thêm chi tiết tại Thuyết minh số 7.

23 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	4.340.049.980	4.343.949.980
	4.340.049.980	4.343.949.980

24 . 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(216.747.758.176)	(11.217.792.404)	174.005.490.476	1.058.573.962	288.645.871.647	1.892.382.822.581	4.216.791.879.035
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-	531.394.639.839	69.860.642.783	601.255.282.622
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	972.586.500	(22.772.927.100)	(21.800.340.600)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	24.401.326.827	-	(24.401.326.827)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(16.390.374.375)	(5.272.687.087)	(21.663.061.462)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	51.736.349	(51.736.349)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	(2.171.069.722)	-	-	-	-	(2.171.069.722)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	182.680.826.720	-	-	-	113.969.261.422	(266.458.114.692)	30.191.973.450
Số dư cuối kỳ trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(34.066.931.456)	(13.388.862.126)	198.406.817.303	1.110.310.311	894.138.921.857	1.667.739.736.485	4.802.604.663.323
Số dư đầu kỳ này	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(34.066.931.456)	(10.712.456.611)	198.406.813.189	1.109.462.265	825.291.619.779	1.687.438.263.079	4.756.131.441.194
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	72.513.744.206	63.082.530.190	135.596.274.396
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(33.397.882.484)	(10.692.158.751)	(44.090.041.235)
Trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khác	-	-	-	-	-	64.387.858.977	44.249.457	(64.432.108.434)	-	-
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.164.724.500)	(17.164.724.500)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	(12.234.926)	-	-	-	-	(12.234.926)
Tăng giảm khác	-	-	-	-	-	(9.389)	-	810.386.501	9.391	810.386.503
Số dư cuối kỳ này	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(34.066.931.456)	(10.724.691.537)	262.794.662.777	1.153.711.722	800.785.759.568	1.722.663.919.409	4.831.271.101.432

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	41.443.800.428	68.989.093.701
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>	17.164.724.500	21.800.340.600
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	17.164.724.500	21.800.340.600
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	27.323.084.525	42.964.246.213
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	27.323.084.525	42.964.246.213
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	31.285.440.403	47.825.188.088

c) Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000	10.000

d) Cổ tức

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán trên cổ phiếu phổ thông	240.000.000.000	220.000.000.000
	240.000.000.000	220.000.000.000

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

e) Các quỹ của Tổng Công ty

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Quỹ đầu tư phát triển	262.794.662.777	198.406.813.189
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.153.711.722	1.109.462.265
	263.948.374.499	199.516.275.454

25 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

a) Tài sản cho thuê hoạt động

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	541.013.316.325	425.722.141.356
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.318.685.562.789	1.285.567.905.721
- Trên 5 năm	6.252.415.182.537	5.462.262.940.406

b) Tài sản thuê ngoài

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

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

c) Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
Đô la Mỹ (USD)	536.741,18	506.722,59
Đồng Kip Lào (LAK)	373.776.617,00	736.112.730,00

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm	6.403.078.798.248	7.004.439.240.445
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	425.403.351.712	328.883.103.872
Doanh thu cung cấp dịch vụ	133.844.595.209	142.877.775.881
Doanh thu kinh doanh bất động sản	21.823.976.658	29.820.682.328
	6.984.150.721.827	7.506.020.802.526

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)

	30.997.956.195	744.844.114.059
--	-----------------------	------------------------

27 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	991.000	10.292.566
Hàng bán bị trả lại	225.000.000	168.930.473
Giảm giá hàng bán	485.727.463	1.442.939.944
	711.718.463	1.622.162.983

28 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, sản phẩm đã bán	6.317.254.383.839	6.882.471.788.846
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	137.863.103.375	121.671.876.251
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	104.054.003.115	100.053.860.902
Giá vốn kinh doanh bất động sản	16.450.951.276	16.758.276.946
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.022.123)
	6.575.622.441.605	7.120.954.780.822
Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)	15.860.037.284	937.778.288.852

29 . LÃI/ LỖ CỦA HOẠT ĐỘNG BÁN, THANH LÝ BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	336.573.121.210
Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư	-	(62.458.741.137)
Chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư	-	(55.658.726.639)
	-	218.455.653.434

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	103.939.029.354	65.200.087.532
Lãi chậm thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	87.422.358.053	86.857.295.478
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư (*)	61.482.476.712	61.822.158.904
Cổ tức được chia	-	8.160.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.599.380.786	10.217.740.212
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	128.080.016	932.030.420
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	411.666.043.894
	256.571.324.921	644.855.356.440
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)	89.248.089.397	86.735.749.982

(*) Đây là khoản lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 7)

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	130.999.613.003	118.576.498.528
Chi phí nhận lại khoản đầu tư (*)	413.600.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	274.055.787	4.441.866.158
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	191.071.540	65.868.088
Chi phí dự phòng tổn thất đầu tư	1.349.147.075	2.591.414.953
Chi phí, lỗ do thanh lý, chuyển nhượng khoản đầu tư	-	738.266.084
Chi phí tài chính khác	2.702.430.040	597.337.033
	549.116.317.445	127.011.250.844

(*) Xem thêm tại Thuyết minh số 4.

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.391.554.246	3.363.259.573
Chi phí nhân công	29.921.957.325	38.987.589.870
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.969.352.857	3.719.480.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.229.169.540	27.358.682.814
Chi phí khác bằng tiền	2.940.514.161	3.542.502.981
	54.452.548.129	76.971.515.724

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.058.915.052	2.337.751.588
Chi phí nhân viên quản lý	49.929.026.368	51.993.395.290
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.136.323.284	5.631.117.676
Thuế, phí, lệ phí	6.188.423.964	9.679.572.083
Chi phí trích lập dự phòng	8.956.559.037	18.664.697.847
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.751.963.049	12.659.694.069
Chi phí khác bằng tiền	12.484.295.131	10.054.997.269
	92.505.505.885	111.021.225.822

34 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập từ chuyển giao dự án ^(*)	295.000.000.000	-
Thu nhập thuần từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	419.234.461	5.623.254.297
Thu nhập khác	15.928.412.179	2.848.552.510
	311.347.646.640	8.471.806.807

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

Ngày 23/06/2026, Tổng Công ty và Long Hưng thống nhất chấm dứt và thanh lý Hợp đồng chuyển giao số 12/HĐCG/2026. Tại thời điểm thanh lý hợp đồng, Long Hưng đã thanh toán cho Tổng Công ty với số tiền là 232,45 tỷ VND. Theo biên bản thanh lý hợp đồng, Tổng Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho Long Hưng số tiền 232,45 tỷ VND (xem thêm tại Thuyết minh số 22) và đã hoàn trả đầy đủ vào ngày 12/08/2026.

Ngày 25/06/2026, Tổng Công ty ký Hợp đồng nguyên tắc với Ông Dương Quang Từ để chuyển giao các chi phí đã đầu tư liên quan đến quỹ đất nêu trên với tổng giá trị chuyển giao là 295,00 tỷ VND (chưa bao gồm thuế GTGT). Tổng Công ty đã ghi nhận thu nhập từ việc chuyển giao trên khoản mục Thu nhập khác và khoản phải thu tương ứng (xem thêm tại Thuyết minh số 5) với số tiền là 295,00 tỷ VND (chưa bao gồm thuế GTGT), tổng chi phí Tổng Công ty đã chi đầu tư liên quan đến khu đất nêu trên được ghi nhận trên khoản mục Chi phí khác (xem tại thuyết minh số 35). Ngày 12/08/2026, Ông Dương Quang Từ đã thanh toán đầy đủ giá trị chuyển giao và thuế GTGT cho Tổng Công ty với số tiền 324,50 tỷ VND.

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí do hủy giao dịch	-	142.917.481.535
Chi phí đã đầu tư của dự án chuyển giao trong kỳ ^(*)	77.245.446.827	-
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	1.527.422.262	1.571.375.486
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.037.115.957	3.876.688.505
Chi phí khác	4.933.107.900	4.638.679.646
	84.743.092.946	153.004.225.172

^(*) Xem chi tiết tại Thuyết minh số 34.

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	105.855.679.683
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	55.289.018.420	132.105.180.871
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	55.289.018.420	237.960.860.554

37 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	21.711.609.309	28.025.416.054
	21.711.609.309	28.025.416.054

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	9.211.434.053	10.051.997.064
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	842.917.667	3.530.901.362
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.637.740.192)	(57.429.452.892)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.102.804.782)	(3.364.157.805)
	6.313.806.746	(47.210.712.271)

38 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tổng Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	72.513.744.206	531.394.639.839
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	72.513.744.206	531.394.639.839
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	200.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	363	2.657

Tổng Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tổng Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	74.649.125.522	411.705.706.894
Chi phí nhân công	112.154.252.801	114.939.439.842
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	79.914.543.828	81.138.968.199
Chi phí trích lập dự phòng	8.956.559.037	18.664.697.847
Chi phí bán bất động sản đầu tư	-	118.117.467.776
Chi phí dịch vụ mua ngoài	136.311.240.692	177.465.933.344
Chi phí khác bằng tiền	50.806.656.406	47.288.764.495
	462.792.378.286	969.320.978.397

40 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Đầu tư ngắn hạn	8.796.695.000	-	-	8.796.695.000
	8.796.695.000	-	-	8.796.695.000
Tại ngày 01/01/2026				
Đầu tư ngắn hạn	7.305.081.500	-	-	7.305.081.500
	7.305.081.500	-	-	7.305.081.500

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

Tổng Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.143.640.516.570	-	-	1.143.640.516.570
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.153.082.537.548	3.228.546.713	-	5.156.311.084.261
Các khoản cho vay	2.823.860.037.552	-	-	2.823.860.037.552
	9.120.583.091.670	3.228.546.713	-	9.123.811.638.383
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.809.506.467.092	-	-	2.809.506.467.092
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.721.925.034.629	2.809.415.713	-	3.724.734.450.342
Các khoản cho vay	2.056.691.799.444	-	-	2.056.691.799.444
	8.588.123.301.165	2.809.415.713	-	8.590.932.716.878

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Vay và nợ	2.820.318.860.568	915.098.521.712	44.882.191.751	3.780.299.574.031
Phải trả người bán, phải trả khác	754.900.464.671	186.382.109.462	-	941.282.574.133
Chi phí phải trả	247.291.508.507	590.744.908.414	-	838.036.416.921
	3.822.510.833.746	1.692.225.539.588	44.882.191.751	5.559.618.565.085
Tại ngày 01/01/2026				
Vay và nợ	2.999.444.844.580	988.202.679.856	68.419.039.665	4.056.066.564.101
Phải trả người bán, phải trả khác	744.987.044.375	167.716.514.791	-	912.703.559.166
Chi phí phải trả	227.630.312.931	590.744.908.414	-	818.375.221.345
	3.972.062.201.886	1.746.664.103.061	68.419.039.665	5.787.145.344.612

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ kế toán		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	5.029.814.251.483	5.747.199.891.108
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ kế toán		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	5.305.581.241.553	5.988.159.098.912

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

Ngoài các sự kiện trình bày tại Thuyết minh số 7, số 24d và số 34, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

43 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Tổng Công ty chưa theo dõi được tài sản, nợ phải trả bộ phận bởi vì một phần đáng kể tài sản và chi tiêu vốn của Tổng Công ty được sử dụng chung cho các bộ phận.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

	Bán thành phẩm, hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Kỳ này					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	6.402.367.079.785	133.844.595.209	425.403.351.712	21.823.976.658	6.983.439.003.364
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	6.317.254.383.839	104.054.003.115	137.863.103.375	16.450.951.276	6.575.622.441.605
Lợi nhuận gộp	85.112.695.946	29.790.592.094	287.540.248.337	5.373.025.382	407.816.561.759
Kỳ trước (Trình bày lại)					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	7.002.817.077.462	142.877.775.881	328.883.103.872	29.820.682.328	7.504.398.639.543
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	6.882.470.766.723	100.053.860.902	121.671.876.251	16.758.276.946	7.120.954.780.822
Lợi nhuận gộp	120.346.310.739	42.823.914.979	207.211.227.621	13.062.405.382	383.443.858.721

Theo khu vực địa lý

Tổng Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

44 . NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐU VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Thành ủy Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn đến ngày 28/04/2026
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Kỳ trước: Công ty con đến ngày 28/02/2025; Kỳ này: Trở thành bên liên quan từ ngày 24/04/2026.
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn đến ngày 28/04/2026
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 30/09/2023.
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn đến ngày 28/04/2026
Công ty TNHH MTV Cấp nước Sông Lam	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt đến ngày 11/06/2025

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.997.956.195	744.844.114.059
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	11.058.564.798	607.690.518.956
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	351.574.262	160.730.559
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	3.238.137.488	2.393.509.247
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	1.375.069.140	128.395.448.025
Công ty Cổ phần Thống Nhất	1.664.226.471	1.414.074.933
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	539.269.655	532.047.245
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	8.441.858.207	3.858.525.947
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	107.429.936	91.236.674
Công ty Cổ phần Dầu nhờn S.T.S	-	909.091
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	4.221.826.238	307.113.382

Giao dịch phát sinh trong kỳ: (Tiếp theo)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	15.860.037.284	937.778.288.852
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	-	924.774.015.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	12.112.769.528	9.642.093.537
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	314.657.358	1.935.615.381
Công ty Cổ phần Thăm định giá Đồng Nai	37.037.037	40.000.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	758.917.195	703.634.638
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	57.977.852	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	2.578.678.314	682.930.296
Lãi hợp tác đầu tư	61.482.476.712	61.822.158.904
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	61.482.476.712	61.822.158.904
Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia	4.758.940.000	4.758.940.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	1.210.200.000	1.210.200.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	3.548.740.000	3.548.740.000
Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán	23.006.672.685	20.154.651.078
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	5.491.688.269	9.015.226.604
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	13.794.436.471	4.981.865.026
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	1.342.465.753	2.479.452.054
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	2.378.082.192	-
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	-	1.615.068.495
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	-	2.063.038.899
Cho vay	409.077.733.835	314.873.531.228
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	116.424.067.269	6.058.708.503
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	283.794.436.471	245.814.822.725
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	6.481.144.903	63.000.000.000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	2.378.085.192	-
Thu hồi cho vay	589.075.393.359	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	331.968.541.041	-
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	4.849.315.071	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	202.257.537.247	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	50.000.000.000	-
Nhận lại cổ phần do hủy hợp đồng chuyển nhượng	275.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	275.400.000.000	-

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

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị		300.000.000	300.000.000
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	90.000.000	90.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên (Từ ngày 04/06/2026)	-	-
Ông Phạm Văn Hiếu	Thành viên (Từ ngày 04/06/2026)	-	-
Ông Hồ Tuấn Anh	Thành viên (Từ ngày 04/06/2026)	-	-
Ông Trương Công Bằng	Thành viên (Từ ngày 04/06/2026)	-	-
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên (Đến ngày 04/06/2026)	90.000.000	90.000.000
Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát		132.000.000	132.000.000
Ông Lê Văn Công	Trưởng ban (Từ ngày 04/06/2026)	-	-
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban (Từ ngày 11/06/2025 đến ngày 04/06/2026) Trước đó là Thành viên	60.000.000	36.000.000
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban (Đến ngày 11/06/2025)	-	60.000.000
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	36.000.000
Bà Lê Kim Thảo	Thành viên (Từ ngày 11/06/2025)	36.000.000	-
Bà Mai Thị Thắm Hồng	Thành viên (Từ ngày 11/06/2025 đến ngày 04/06/2026)	36.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Mỹ Nga	Thành viên (Từ ngày 04/06/2026)	-	-
Lương, các quyền lợi gộp khác chi cho Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		2.783.788.100	4.681.971.300
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	696.631.000	1.171.955.200
Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc	777.038.800	1.210.153.100
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	704.323.900	1.066.103.900
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban kiểm soát (Đến ngày 11/06/2025)	-	321.695.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên Hội đồng Quản trị (Từ ngày 04/06/2026) Trưởng ban kiểm soát (Từ ngày 11/06/2025 đến ngày 04/06/2026) Trước đó là Thành viên BKS	272.502.600	372.184.100
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	333.291.800	539.880.000

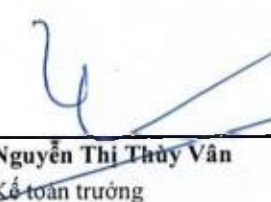
Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Tổng Công ty.

45 . THÔNG TIN SO SÁNH

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

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

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

 Dương Thị Minh Hồng Người lập	 Nguyễn Thị Thủy Vân Kế toán trưởng	  Trần Trung Tuấn Tổng Giám đốc Phê duyệt, ngày 27 tháng 08 năm 2026
---	--	---

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025		
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền
		VND			VND
	a) Bảng cân đối kế toán			a) Báo cáo tình hình tài chính	
	TÀI SẢN			TÀI SẢN	
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	2.801.108.322.701	110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	2.814.095.017.140
112	2. Các khoản tương đương tiền	1.649.572.980.862	112	2. Các khoản tương đương tiền	1.662.559.675.301
					Trình bày lại
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	668.532.634.996	120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.063.308.461.244
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	661.915.973.196	123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.199.945.448.043
			124	3. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(143.253.648.599)
					Trình bày lại
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	5.246.767.492.013	130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	3.839.004.971.326
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.381.037.144.861			Trình bày lại
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	1.887.028.248.321	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	1.717.049.223.896
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(298.188.029.235)	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(154.934.380.636)
					Trình bày lại, đổi mã số
140	IV. Hàng tồn kho	186.968.002.422	140	IV. Hàng tồn kho	186.968.002.422
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.470.466.944)	142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.470.466.944)
					Đổi mã số
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	25.183.721.507	160	V. Tài sản ngắn hạn khác	25.183.721.507
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	6.294.976.985	161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	6.294.976.985
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	10.168.700.490	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	10.168.700.490
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8.720.044.032	163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8.720.044.032
					Đổi mã số
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	2.809.415.713	210	I. Các khoản phải thu dài hạn	2.809.415.713
216	1. Phải thu dài hạn khác	2.809.415.713	215	1. Phải thu dài hạn khác	2.809.415.713
					Đổi mã số
230	III. Bất động sản đầu tư	2.019.096.430.164	240	III. Bất động sản đầu tư	2.019.096.430.164
231	- Nguyên giá	3.248.982.904.039	241	- Nguyên giá	3.248.982.904.039
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.229.886.473.875)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.229.886.473.875)
					Đổi mã số

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

<u>Số liệu theo Báo cáo tài chính</u> <u>cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025</u>			<u>Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC</u> <u>ngày 27/10/2025</u>		
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền Thay đổi
		VND			VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	5.479.883.989.770	250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	5.479.883.989.770
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	3.232.379.223.821	251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	3.232.379.223.821 Đổi mã số
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.247.504.765.949	252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.247.504.765.949 Đổi mã số
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	265.424.664.263	260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	265.424.664.263
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	135.332.357.662	262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	135.332.357.662 Đổi mã số
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	130.222.430.065	263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	130.222.430.065 Đổi mã số
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(130.123.464)	264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(130.123.464) Đổi tên, đổi mã số
260	VI. Tài sản dài hạn khác	830.964.375.434	270	VI. Tài sản dài hạn khác	830.964.375.434
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	802.938.959.380	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	802.938.959.380 Đổi tên, đổi mã số
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	28.025.416.054	272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	28.025.416.054 Đổi mã số
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	18.002.790.783.311	280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	18.002.790.783.311 Đổi mã số
	NGUỒN VỐN			NGUỒN VỐN	
	C. NỢ PHẢI TRẢ			C. NỢ PHẢI TRẢ	
310	I. Nợ ngắn hạn	4.620.557.630.870	310	I. Nợ ngắn hạn	4.620.636.940.007
			313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	41.443.800.428 Trình bày lại
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	210.303.804.956	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	210.303.804.956 Đổi tên, đổi mã số
314	4. Phải trả người lao động	18.662.545.341	315	5. Phải trả người lao động	18.662.545.341 Đổi mã số
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	227.630.312.931	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	227.630.312.931 Đổi mã số
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	184.676.205.098	319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	184.676.205.098 Đổi mã số
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	559.357.191.571	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	517.992.700.280 Trình bày lại, đổi mã số
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.999.444.844.580	321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.999.444.844.580 Đổi mã số
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	33.349.281.456	323	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	33.349.281.456 Đổi mã số

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

<u>Số liệu theo Báo cáo tài chính</u> <u>cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025</u>			<u>Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC</u> <u>ngày 27/10/2025</u>		
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền Thay đổi
		VND			VND
330	II. Nợ dài hạn	8.626.022.402.110	330	II. Nợ dài hạn	8.626.022.402.110
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	590.744.908.414	334	2. Chi phí phải trả dài hạn	590.744.908.414 Đổi mã số
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	6.554.108.109.209	337	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	6.554.108.109.209 Đổi mã số
337	4. Phải trả dài hạn khác	167.716.514.791	338	4. Phải trả dài hạn khác	167.716.514.791 Đổi mã số
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.056.621.719.521	339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.056.621.719.521 Đổi mã số
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	4.343.949.980	343	6. Dự phòng phải trả dài hạn	4.343.949.980 Đổi mã số
	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU			D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	
410	I. Vốn chủ sở hữu	4.756.131.441.194			Trình bày lại
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.109.462.265	419	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.109.462.265 Đổi mã số
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	825.291.619.779	420	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	825.291.619.779 Đổi mã số
421a	<i>LNST chưa phân phối đến cuối năm trước</i>	<i>142.912.635.533</i>	420a	<i>LNST chưa phân phối đến cuối năm trước</i>	<i>142.912.635.533 Đổi mã số</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	<i>682.378.984.246</i>	420b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>	<i>682.378.984.246 Đổi mã số</i>
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	79.309.137			
431	1. Nguồn kinh phí	79.309.137			Trình bày lại

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

<u>Số liệu theo Báo cáo tài chính giữa niên độ</u> <u>cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025</u>			<u>Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC</u> <u>ngày 27/10/2025</u>		
<u>Mã số</u>	<u>Khoản mục</u>	<u>Số tiền</u>	<u>Mã số</u>	<u>Khoản mục</u>	<u>Số tiền</u> <u>Thay đổi</u>
		VND			VND
<u>b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</u>			<u>b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</u>		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.842.593.923.736	01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.506.020.802.526 Trình bày lại
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.840.971.760.753	10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.504.398.639.543 Trình bày lại
11	4. Giá vốn hàng bán	7.239.072.248.598	11	4. Giá vốn hàng bán	7.120.954.780.822 Trình bày lại
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	601.899.512.155	20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	383.443.858.721 Trình bày lại
			21	6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	218.455.653.434 Trình bày lại
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	644.855.356.440	22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	644.855.356.440 Đổi mã số
22	7. Chi phí tài chính	127.011.250.844	23	8. Chi phí tài chính	127.011.250.844 Đổi mã số
23	<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	<i>118.576.498.528</i>	24	<i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	<i>118.576.498.528 Đổi mã số</i>
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	4.786.973.065	27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	4.786.973.065 Đổi mã số
<u>c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</u>			<u>c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</u>		
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(827.496.209.260)	05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(827.496.209.260) Đổi tên
06	Chi phí lãi vay	118.576.498.528	06	Chi phí đi vay	118.576.498.528 Đổi tên
12	Tăng, giảm chi phí trả trước	2.977.880.461	12	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	2.977.880.461 Đổi tên
14	Tiền lãi vay đã trả	(129.164.022.595)	14	Chi phí đi vay đã trả	(129.164.022.595) Đổi tên
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	81.269.794.819	27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	81.469.228.077 Trình bày lại
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	520.868.861.387	30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	521.068.294.645 Trình bày lại
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	1.147.837.897.728	50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	1.148.037.330.986 Trình bày lại
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	536.544.589.313	60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	536.894.824.965 Trình bày lại
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	1.684.568.259.990	70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	1.685.117.928.900 Trình bày lại

