

Số: 14.5/CV-CT

Tam Phước, ngày 12 tháng 3 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP. HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông Nguyễn Quốc Hùng
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc Công ty
- Loại thông tin công bố: ☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu
Information disclosure type: ☒ Periodic ☐ Irregular ☐ 24 hours ☐ On demand

1. Nội dung thông tin công bố/Content of Information disclosure :

- Báo cáo thường niên năm 2025/ *Annual report 2025*.

2. Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.

In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.

Lý do/*Reason*:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 12/3/2026 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.



This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 12./03/2026 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

4. Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/

Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**





CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Số:144/BC-CT

Tam Phước, ngày 12 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh.

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 04/01/2023
- Vốn điều lệ: 650.078.570.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 650.078.570.000 đồng
- Địa chỉ: KCN Tam Phước, Đường số 6, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại: 0251 3512 063
- Số fax: 0251 3512 479
- Website: www.tinnghiaip.com.vn
- Mã cổ phiếu: TIP
- Quá trình hình thành và phát triển:

- 2002 Tiền thân của Công ty là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước được Tổng Giám đốc Công ty Tín Nghĩa thành lập theo Quyết định số 129/2002/QĐ-CT ngày 23/05/2002.
- 2007 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai về “Phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa thành công ty cổ phần”.
- 2011 Công ty góp 8.360.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.

- 2015 Công ty phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ từ 173.354.320.000 đồng lên 260.031.430.000 đồng.
Cuối năm 2015, Công ty góp thêm 14.440.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh thông qua hình thức mua đầu giá cổ phần, đưa tổng giá trị đầu tư tại đơn vị này lên 22.800.000.000 đồng, tương đương 19%/vốn điều lệ. Đây là đơn vị liên kết có hoạt động hiệu quả, mang lại doanh thu tài chính ổn định cho Công ty hàng năm.
- 2016 Cổ phiếu TIP được chấp thuận đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), ngày giao dịch đầu tiên: 06/6/2016, giá tham chiếu ngày giao dịch đầu tiên là 15.000 đồng/cổ phiếu.
- 2017 Công ty góp thêm 30 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất, nâng mức vốn đầu tư tương đương 59,2%/vốn điều lệ.
- 2018 Công ty góp thêm 50 tỷ đồng tăng vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.
- 2019 Công ty góp thêm 70 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.
- 2021 - Công ty tiếp tục góp thêm 120 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.
- Ngày 28/12/2021, Công ty thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ nhằm đảm bảo TIP hoạt động tuân thủ các quy định của pháp luật, dân tiệm cận với các thông lệ quản trị công ty tốt trên thị trường.
- 2022 Công ty phát hành thêm 39.004.714 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng. Số vốn mới huy động đã góp phần bổ sung vào vốn lưu động của Công ty cũng như có nguồn vốn để hợp tác đầu tư vào Khu công nghiệp Phước An nhằm mở rộng kinh doanh cho Công ty trong thời gian tới.
- 2023 - Công ty không ngừng phấn đấu nhằm hoàn thành tốt các mục tiêu hoạt động hàng năm được ĐHĐCĐ giao phó cũng như đảm bảo được quyền lợi
2024 - cho người lao động và nghĩa vụ đóng góp vào Ngân sách Nhà nước.
2025
- Các sự kiện khác:
- + Nhiều năm liên Công ty đạt danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” do UBND tỉnh Đồng Nai trao tặng;
 - + 2011: Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ “Đã có thành tích trong công tác từ năm 2009-2011, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc”;

- + 2019: Nhận danh hiệu “Doanh nghiệp - Doanh nhân xuất sắc” do UBND tỉnh Đồng Nai tôn vinh;
- + 2020-2023: Nhận bằng khen tập thể lao động xuất sắc và cờ thi đua do UBND tỉnh Đồng Nai khen tặng;
- + 2020 – 2024: Top 15 Doanh nghiệp niêm yết thuộc nhóm vốn hóa vừa và nhỏ đạt chuẩn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- + 2025: Đạt chuẩn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

a) Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính:

Dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng, nhà xưởng Khu công nghiệp

- Hoạt động chủ yếu trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là vùng kinh tế phát triển năng động, thu hút nhiều dự án đầu tư công nghiệp trong và ngoài nước, Công ty chiếm được nhiều lợi thế trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN.
- Từ lúc hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước, Công ty đã nhanh chóng đưa vào khai thác và đến năm 2007, toàn bộ diện tích của KCN đã được lấp đầy bởi các hợp đồng ký kết đến hết thời gian hoạt động được cấp phép. KCN Tam Phước là một trong những KCN có tốc độ xây dựng và thu hút đầu tư nhanh nhất trên cả nước nói chung và địa bàn tỉnh Đồng Nai nói riêng. Đối với dịch vụ này, ngoài tiền thuê lại đất/nhà xưởng, nhà đầu tư sẽ thanh toán các khoản phí sử dụng cơ sở hạ tầng.
- Ngoài ra Công ty đang hợp tác đầu tư tại KCN dịch vụ Logistic cảng Phước An. Với vị trí chiến lược nằm cạnh cảng biển Phước An cũng như sân bay quốc tế Long Thành, đây sẽ là nơi thu hút các doanh nghiệp đầu tư trong tương lai.
- Định hướng kế hoạch trung và dài hạn, Công ty sẽ tiếp tục xúc tiến đầu tư vào các dự án bất động sản (công nghiệp, nhà xưởng, logistic...) có tiềm năng và lợi thế hạ tầng.

Dịch vụ cấp nước và xử lý nước thải

- Hiện tại, Công ty đã ký hợp đồng cung cấp nước dài hạn với các doanh nghiệp, tổng khối lượng nước cung cấp mỗi năm trung bình đạt khoảng gần 2 triệu m³, đem lại nguồn thu tương đối ổn định hàng năm trong nhóm dịch vụ này.
- Để đảm bảo quy định về môi trường, các doanh nghiệp trong KCN đều phải đảm bảo việc xử lý nước thải công nghiệp đúng tiêu chuẩn của QCVN 40:2011. Hiện TIP đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải được trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn tiên tiến nhất của Châu Âu, sử dụng công nghệ UNITANK, C-TECH, SBR một bậc hiếu khí - thể hệ thứ ba với tổng công suất thiết kế 7.000 m³ /ngày đêm, vận hành an toàn và đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nước sau khi xử lý đạt tiêu

chuẩn QCVN 40:2011, cột A với $K_q=0,9$, $K_f=0,9$. Đây là quy định bắt buộc mà tất cả các đơn vị trong KCN phải tuân thủ. Công ty cũng đã đầu tư hệ thống quan trắc nước thải tự động, hồ xử lý sự cố đáp ứng đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường.

Kinh doanh bất động sản nhà ở, khu dân cư

Công ty triển khai dự án Khu dân cư và tái định cư 18 ha Tam Phước có vị trí tiếp giáp đường số 2 - KCN Tam Phước với quy mô dự án là Khu dân cư trên diện tích 16,47 ha, nhận chuyển nhượng từ Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa. Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước nằm trong tổng thể khu dân cư 210 ha Tam Phước đã được quy hoạch, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở trước mắt và phát triển lâu dài theo định hướng mở rộng trong tương lai. Đây là một dự án có kết cấu hạ tầng đồng bộ, cảnh quan môi trường hài hòa góp phần cải thiện điều kiện nhà ở cho cán bộ nhân viên và người dân trong khu vực.

Dịch vụ khác

Ngoài những hoạt động trên mang lại doanh thu chính và ổn định, Công ty còn một số nguồn thu khác từ việc cho thuê khu Kios và văn phòng thương mại, kinh doanh chợ, thu gom rác thải, tư vấn môi trường.

b) Địa bàn kinh doanh:

Công ty hoạt động chủ yếu tại khu vực tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

a) Mô hình quản trị

Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty.

Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Ban kiểm soát

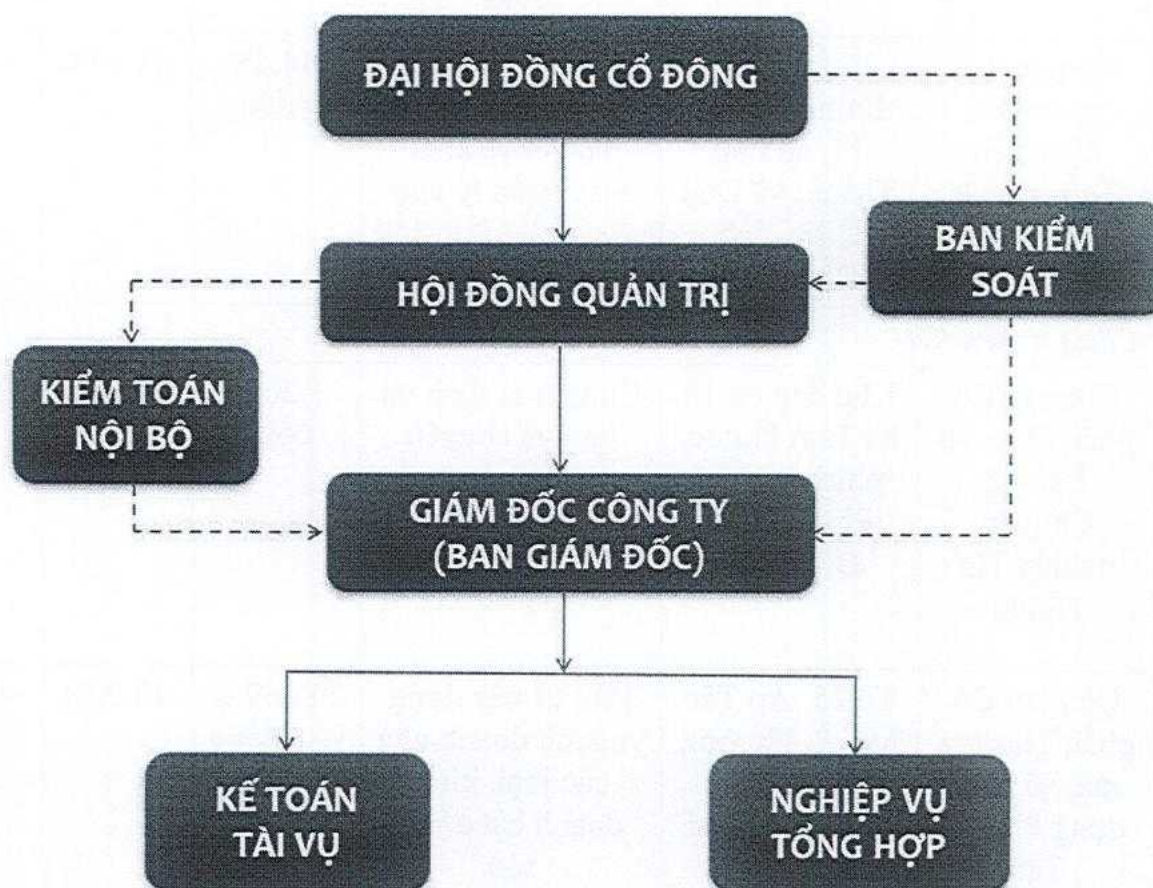
Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ban Giám đốc

Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

b) Cơ cấu bộ máy quản lý:



c) Các công ty con, công ty liên kết:

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực SXKD chính	Giá trị vốn thực góp của TIP	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con					
Công ty Cổ phần Tín Khai	Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho	82,38 tỷ đồng	99,88%	82,38%

Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực SXKD chính	Giá trị vốn thực góp của TIP	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
		thuê			
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống nhất	L4.09-10, đường N5, Tổ 14, ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ	44,45 tỷ đồng	59,21%	59,21%
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Khu dân cư 18 ha Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai	Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp	1,20 tỷ đồng	24,00%	24,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tổ 25, Ấp Tân Mai 2, Phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản	296,69 tỷ đồng	40,00%	40,00%
Đơn vị khác					
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Khu công nghiệp Long Khánh, xã Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê.	23,23 tỷ đồng	19%	19%
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Đường số 1, KCN Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư sản xuất, kinh doanh cà phê,...	53,40 tỷ đồng	5,6%	5,6%

4. Định hướng phát triển:

a) Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo hài hòa lợi ích với các Doanh nghiệp trong KCN, logistic. Tăng năng suất lao động, tạo ra giá trị cao cũng như nâng cao thu nhập cho người lao động và lợi nhuận cho cổ đông, tích lũy cho công ty.
- Tiếp tục tập trung theo dõi, phối hợp, đôn đốc các cấp thẩm quyền giải quyết các vướng mắc về pháp lý để triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch.
- Tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng; đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.
- Duy tu, bảo trì thường xuyên hệ thống hạ tầng KCN, chăm sóc cây xanh, thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật về môi trường.
- Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và tăng năng suất lao động.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Giữ vững tăng trưởng, đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường, phát triển xanh.
- Đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.
- Tập trung công tác quản trị, khai thác tốt các dự án hiện có của TIP và các Công ty con, Công ty liên kết.

c) Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

- TIP không chỉ đặt ưu tiên vào việc tạo ra lợi nhuận mà còn hướng đến việc thực hiện chính sách kinh doanh bền vững, tuân thủ nguyên tắc đạo đức kinh doanh và tôn trọng quyền lợi của các bên liên quan. Công ty luôn tự hào về việc xây dựng một môi trường làm việc tích cực, nơi mà tinh thần đồng đội và đoàn kết được đánh giá cao. Đồng thời, TIP không ngừng nỗ lực xây dựng và duy trì các mối quan hệ chặt chẽ với khách hàng, đảm bảo rằng sự tin tưởng và uy tín luôn là hành trang quan trọng trong mọi giao dịch.
- Không chỉ có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội mà TIP còn ưu tiên trong việc bảo vệ môi trường và thể hiện trách nhiệm xã hội và bình đẳng trong công việc. Tích cực tham gia các hoạt động đền ơn đáp nghĩa, thăm hỏi gia đình Thương binh liệt sĩ, mẹ Việt Nam anh hùng và các chương trình hỗ trợ như "Chung tay vì thế hệ tương lai" và "Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai". Đồng thời, TIP hỗ trợ các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, thăm, tặng quà các gia đình chính sách, hộ nghèo, hội người mù trong dịp tết nguyên đán, bảo đảm luôn kết nối và chia sẻ tình yêu thương và phong trào hiến máu tình nguyện vì sức khỏe cộng đồng.

5. Các rủi ro:

a) Rủi ro kinh tế:

- Ngành bất động sản, đặc biệt là bất động sản khu công nghiệp, chịu ảnh hưởng trực tiếp từ chu kỳ tăng trưởng kinh tế, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

(FDI), thương mại quốc tế và chính sách tiền tệ.

- Năm 2025 là năm cuối thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội giai đoạn 2021–2025. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động như lạm phát duy trì ở mức cao tại một số nền kinh tế lớn, xung đột địa chính trị kéo dài, xu hướng tăng trưởng chậm lại của các quốc gia phát triển, hoạt động xuất khẩu và dòng vốn FDI có thể chịu tác động nhất định.

- Tuy nhiên, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì ổn định vĩ mô, an ninh năng lượng và lương thực được đảm bảo, thị trường lao động dần phục hồi. Việt Nam vẫn thuộc nhóm các quốc gia có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực, tạo nền tảng tích cực cho hoạt động thu hút đầu tư vào khu công nghiệp.

- Trong bối cảnh đó, Công ty chủ động:

- + Theo dõi sát các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước;

- + Xây dựng kế hoạch kinh doanh linh hoạt theo từng kịch bản tăng trưởng;

- + Nâng cao chất lượng dịch vụ và năng lực quản lý vận hành khu công nghiệp nhằm duy trì và mở rộng thị phần.

b) Rủi ro lãi suất

- Hoạt động trong ngành khu công nghiệp bất động sản, TIP có nguồn vốn lớn do Khách hàng thanh toán trước các khoản thuê Bất động sản trong khu công nghiệp và huy động vốn từ các cổ đông hiện hữu. Ngoài việc đầu tư vào hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Phước An, các khoản tiền nhàn rỗi còn lại, Công ty cho các đơn vị khác vay.

- Để giảm thiểu rủi ro từ biến động lãi suất, Công ty liên tục theo dõi chính sách của Ngân hàng Nhà nước. Đồng thời, Công ty xây dựng kế hoạch tài chính linh hoạt để cân đối dòng tiền và đảm bảo hiệu suất, tập trung vào việc duy trì sự ổn định và bền vững trong hoạt động kinh doanh.

c) Rủi ro chính sách

- Là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động trong lĩnh vực BĐS, hoạt động kinh doanh của Công ty được điều chỉnh chặt chẽ bởi các quy định của pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Xây dựng, các Nghị định, Thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Đáng chú ý Luật đất đai 2024 xác định tiền thuê đất từ ngày 01/01/2026 phải căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất do UBND tỉnh trình HĐND cùng cấp quyết định, công bố và áp dụng.

- Chính sách thuế tối thiểu toàn cầu do OECD ban hành và được 140 nước thông qua (bao gồm Việt Nam). Mức thuế tối thiểu 15% cho các doanh nghiệp có doanh thu trên 750 triệu EUR đã được áp dụng từ 01/01/2024. Chính sách này sẽ có ảnh hưởng tiêu cực lên khả năng cạnh tranh dòng vốn FDI của Việt Nam vì lâu nay

Việt Nam có chính sách thuế ưu đãi cho nhiều doanh nghiệp nước ngoài như miễn thuế hay áp mức thuế dưới 15% trong nhiều năm. TIP trong năm tới sẽ cập nhật liên tục tình hình thay đổi chính sách, quy định, liên quan để đánh giá và đưa ra các kế hoạch, chính sách phù hợp cho hoạt động kinh doanh của công ty.

d) Rủi ro cạnh tranh

- Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực khu công nghiệp bất động sản tại Việt Nam đang ngày càng trở nên thách thức đối với TIP. Sự phát triển và mở rộng của các khu công nghiệp trong nước, kèm theo sự thu hút của FDI, tạo ra môi trường cạnh tranh khốc liệt. Nhiều tỉnh thành đang chú trọng vào phát triển các KCN để thu hút đầu tư, điều này dẫn đến tình trạng cạnh tranh quyết liệt giữa các doanh nghiệp trong ngành.

- TIP - một doanh nghiệp trong lĩnh vực này, cũng phải đối mặt với áp lực từ sự cạnh tranh này. Các KCN khác nhau thuộc nhiều địa phương có thể cung cấp các ưu đãi và điều kiện thuận lợi để thu hút các doanh nghiệp mới, gây áp lực không nhỏ lên TIP.

- Để hạn chế rủi ro này, TIP có thể đưa ra một số giải pháp chiến lược. Trước hết, công ty sẽ tập trung vào việc nâng cao chất lượng và tiện ích của các khu công nghiệp hiện tại, tăng cường dịch vụ hỗ trợ và cơ sở hạ tầng để thu hút và giữ chân khách hàng. Đồng thời, việc tìm kiếm các đối tác chiến lược và hợp tác có thể tạo ra những ưu thế cạnh tranh trong thị trường.

e) Rủi ro bất khả kháng

- Rủi ro bất khả kháng là những yếu tố bất ngờ khó có khả năng phòng tránh được như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,... Tuy xác suất xảy ra các rủi ro này rất thấp nhưng nếu xảy ra sẽ tác động rất lớn đến tài sản, nhân lực, tác động trực tiếp và gián tiếp đến hiệu quả hoạt động của Công ty.

- Chính vì thế, để chủ động trong công tác phòng tránh, hạn chế những rủi ro có thể xảy ra, Công ty đã phối hợp với các đơn vị bảo hiểm xây dựng và ký kết các hợp đồng bảo hiểm con người và tài sản của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

a) Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		% (+/-) 2025/2024
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Doanh thu cho thuê hoạt động	63.022	37,55%	65.249	44,02%	3,53%
Phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	58.779	35,02%	61.523	41,51%	4,67%
Cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	4.243	2,53%	3.726	2,51%	-12,18%
Doanh thu bán bất động sản	36.778	21,91%	9.047	6,10%	-75,40%
Bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha	375	0,22%		0,00%	-100,00%

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		% (+/-) 2025/2024
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tam Phước					
Bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	0	0,00%		0,00%	
Bán đất nền, nhà thô, vừa kios chợ Thống Nhất	36.403	21,69%	9.047	6,10%	-75,15%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	68.057	40,54%	73.913	49,87%	8,60%
Cung cấp nước	23.282	13,87%	22.799	15,38%	-2,07%
Phí thu gom nước thải	24.118	14,37%	27.639	18,65%	14,60%
Thu gom rác thải	4.969	2,96%	5.008	3,38%	0,78%
Cung cấp điện	2.052	1,22%	2.938	1,98%	43,18%
Cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	13.636	8,12%	15.529	10,48%	13,88%
TỔNG CỘNG	167.857	100,00%	148.209	100,00%	-11,71%

Nhận xét:

Với những khó khăn của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, trong năm 2025 TIP cũng bị ảnh hưởng khó khăn chung, mặc dù vậy TIP vẫn đạt được những con số đáng khích lệ, kết quả kinh doanh của TIP ghi nhận tổng doanh thu thuần đạt 148.209 triệu đồng, chỉ giảm 11,71% so với cùng kỳ năm 2024.

- Mảng hoạt động cho thuê

Doanh thu phí cơ sở hạ tầng và cho thuê đất trong KCN Tam Phước đạt 65.249 triệu đồng tăng 3,53% so với cùng kỳ, chiếm tỷ trọng 44,02% tổng doanh thu thuần. Đây là mảng hoạt động kinh doanh giúp cho doanh nghiệp duy trì nguồn thu ổn định. Định hướng của TIP là tiếp tục tìm kiếm mở rộng thêm quỹ đất từ đó tăng tỷ trọng doanh thu từ hoạt động kinh doanh này.

- Mảng kinh doanh bất động sản

Năm 2025 vừa qua là một năm gặp rất nhiều khó khăn đối với thị trường bất động sản. Điều này dẫn đến việc các dự án bất động sản của TIP đang gặp tình trạng khó bán hoặc phải tạm ngừng mở bán, đồng thời sản phẩm đất nền, nhà thô của Công ty con – CTCP BĐS Thống Nhất đã hết. Năm 2025, ghi nhận Doanh thu bán bất động sản chỉ đạt 9.047 triệu đồng, giảm 75,15% so với cùng kỳ năm trước và chiếm tỷ trọng 6,1% trong cơ cấu tổng doanh thu thuần.

- Mảng cung cấp dịch vụ

Năm 2025, mặc dù nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước hoạt động tương đối ổn định. Mảng doanh thu dịch vụ đạt 73.913 triệu đồng tăng 8,6% so cùng kỳ và chiếm tỷ trọng 49,87% trong cơ cấu tổng doanh thu thuần.

b) Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	TH 2024	KH 2025	TH 2025	% TH 2025/KH2025
1	Tổng doanh thu	330.005	304.868	335.112	109,92%
2	Lợi nhuận sau thuế	186.555	169.822	218.122	128,44%
4	Cổ tức	15%	15%	15%	-

Tổng kết tình hình hoạt động năm 2025, tổng doanh thu thực hiện là 335.112 triệu đồng, tăng 1,55% so với cùng kỳ năm trước, tăng 9,92% so với kế hoạch, đồng thời lợi nhuận cũng tăng 16,92% so với cùng kỳ và tăng 28,44% so với kế hoạch đề ra. Điều này thể hiện rõ ràng, mặc dù thị trường bất động sản đang đối mặt với nhiều khó khăn, TIP vẫn giữ vững được sự ổn định và phát triển.

Điểm đáng chú ý là doanh thu từ hoạt động tài chính chiếm tỷ trọng lớn, đạt 179.998 triệu đồng và chiếm 58,5% tổng doanh thu. Mặc dù thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn với các vấn đề liên quan đến thủ tục pháp lý, nhu cầu mua bán bất động sản chưa có dấu hiệu tích cực, TIP luôn nỗ lực, tận dụng dòng tiền sẵn có để đạt được hiệu quả tốt nhất. Dự kiến, TIP trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định trả cổ tức là 17%/mệnh giá, nhấn mạnh vào việc bảo vệ lợi ích của cổ đông và thực hiện cam kết về chi trả cổ tức của Công ty.

2. Tổ chức và nhân Sự:

a) Danh sách Ban điều hành:

Tính tại ngày 31/12/2025

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	-	-	
2	Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	8.200	0,01%	
3	Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	17.300	0,02%	

Lý lịch Ban điều hành:

1. Ông Phan Anh Dũng – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc

- ♦ Ngày sinh : 21/9/1975
- ♦ Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kỹ thuật

♦ **Quá trình công tác:**

- 1997 – 2010: Kỹ sư - Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư XDCT 135 (Cienco1)
- 2012 – 2013: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
- 2013 – 2015: Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên
- 2015 – 2020: TV HĐQT – Giám đốc Công ty CP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận
- 2020 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
- 01/2023 – nay: Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 03/2023 – nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khai
- 03/2023 – nay: Phó Chủ tịch, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất
- 04/2023 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 06/2023 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh
- 03/2024 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần cà phê Olympic.

♦ **Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:**

- Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Tín Khai;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần cà phê Olympic;
- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc.

♦ **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

- Đại diện sở hữu: 0
- Sở hữu cá nhân: 0

2. Ông Nguyễn Quốc Hùng - Phó Giám đốc – Phụ trách Quản trị và CBTT

♦ **Ngày sinh** : 07/4/1969

♦ **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế

♦ **Quá trình công tác:**

1996 – 2001	Phụ trách kế toán tại Cửa hàng số 2 – Trung tâm Thương mại Dịch vụ Du lịch & Khách sạn trực thuộc Công ty Tín Nghĩa
2001 – 2005	Kế toán trưởng Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa trực thuộc Công ty Tín nghĩa
2005 – 2008	Kế toán trưởng Xí nghiệp Khai thác và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Trị An trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
2008 – 2009	Kế toán Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
02/2009 – 08/2009	Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
2009 – 2019	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
2018 – nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khải
2019 – nay	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
2020 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Dịch vụ Bảo vệ Tín Nghĩa
2021 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Olympic.

♦ **Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:**

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Olympic.

♦ **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 8.200 cổ phần, chiếm 0,01%VĐL.

3. Bà Nguyễn Thị Ly - Kế toán trưởng

♦ **Ngày sinh** : 17/11/1983

♦ **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản lý kinh tế

♦ **Quá trình công tác:**

2006 – 2007	Nhân viên phòng Kế toán – Tài vụ Xí nghiệp Dịch vụ & Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa)
-------------	---

2008 – 2017	Phó phòng Kế toán Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
2017 – 2020	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại & Dịch vụ Phước Tân
2009 – nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất
2020 – nay	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

♦ **Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:**

Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

♦ **Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay:**

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 17.300 cổ phiếu – 0,02% VDL

b) Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2025: Không có.

c) Số lượng cán bộ, nhân viên:

Stt	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	29	100
1	Trên đại học	4	13,8
2	Đại học	17	58,6
3	Cao đẳng	0	0
4	Trung cấp, lao động tay nghề	8	27,59
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	29	100
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	3	10,34
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	26	89,66
3	Hợp đồng theo thời vụ	0	0

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	32	33	29	29
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	22.500.000	25.285.632	26.568.082	25.269.570

Chính sách nhân sự

- Về đào tạo

TIP luôn nhận thức được việc đào tạo và phát triển nhân lực là điều rất quan trọng trong một công ty để Công ty có thể phát triển bền vững, đáp ứng nhu cầu của công việc hiện tại và tương lai. Để làm được điều này TIP đã đưa ra các biện pháp cụ thể để trang bị cho nhân viên của mình các kiến thức, kỹ năng và thái độ tốt nhất có thể. Công tác đào tạo và phát triển năng lực của nhân viên được tổ chức và tiến hành một cách có hệ thống, liên tục ở tất cả các phòng, bộ phận. Điều này giúp đảm bảo rằng nhân viên của TIP được cung cấp các kiến thức mới nhất và kỹ năng cần thiết để hoàn thành công việc của mình một cách hiệu quả. TIP luôn khuyến khích nhân viên của mình tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn như ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị, văn bằng 2, sau đại học,... Điều này cho phép nhân viên của TIP phát triển các kỹ năng chuyên môn cần thiết để nâng cao năng lực làm việc của mình. Đối với nhân viên mới, TIP cũng có chương trình huấn luyện đầy đủ để họ có thể hội nhập vào môi trường làm việc của công ty một cách dễ dàng và hiệu quả. TIP cũng xem việc đầu tư vào đào tạo và phát triển nhân lực là rất quan trọng và phân bổ ngân sách hợp lý để hỗ trợ công tác này.

- Về tuyển dụng

Ban lãnh đạo TIP luôn có chính sách hấp dẫn nhằm thu hút nhân tài có trình độ chuyên môn cao và đội ngũ nhân sự quản lý điều hành chuyên nghiệp. Tùy theo từng vị trí, nhân sự được tuyển dụng dựa trên hình thức đánh giá năng lực, kinh nghiệm và kỹ năng phù hợp với yêu cầu công việc. TIP đưa ra những tiêu chuẩn riêng, tuy nhiên tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như có trình độ chuyên môn, ý thức phát triển nghề nghiệp và tính kỷ luật cao. Các cơ hội thăng tiến trong TIP luôn được đặt ra một cách minh bạch cho mọi đối tượng dựa trên lộ trình nghề nghiệp cụ thể. Công ty cũng tạo điều kiện tốt cho nhân viên mới bắt đầu công việc bằng cách huấn luyện đầy đủ và tạo ra các buổi gặp gỡ và kết nối với những người trong Công ty để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty. Ngoài ra, TIP cũng thường xuyên tuyển dụng các ứng viên có trình độ cao, tốt nghiệp từ các trường đại học hàng đầu, cũng như đối tác tin cậy của công ty nhằm nâng cao chất lượng chuyên môn cho từng vị trí, phòng ban. Ngoài ra, TIP cũng tạo điều kiện cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn như ngoại ngữ, lý luận chính trị, văn bằng 2, sau đại học để phát triển năng lực của bản thân.

- Môi trường công việc

Tuyển dụng được một người có chuyên môn tốt đã khó và giữ chân được những người giỏi lại còn khó hơn. Nên Ban lãnh đạo của TIP luôn coi môi trường làm việc được coi là yếu tố cực kỳ quan trọng và có ảnh hưởng đến việc nhân viên có hài lòng với công ty hay một môi trường làm việc tốt cũng ảnh hưởng rất lớn đến năng suất và chất lượng công việc của nhân viên. TIP nhận thức rõ điều này và luôn tạo môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp và thúc đẩy sự nghiêm túc, trách

nhiệm và sáng tạo. Cụ thể, Công ty luôn đảm bảo an toàn lao động, trang bị đầy đủ thiết bị, máy móc, dụng cụ cần thiết để nhân viên có thể làm việc hiệu quả và không gặp rủi ro về sức khỏe. Ngoài ra, TIP cũng tạo điều kiện để nhân viên có thể phát triển nghề nghiệp và tăng cường kỹ năng cá nhân. Công ty đánh giá cao sự đóng góp của nhân viên và tạo ra các chính sách thưởng và khen thưởng phù hợp để khích lệ và động viên nhân viên làm việc chăm chỉ, sáng tạo và đạt được những kết quả tốt. Tất cả các nỗ lực của TIP đều nhằm mục đích xây dựng một môi trường làm việc tốt, thân thiện, có tính cạnh tranh cao để thu hút và giữ chân nhân tài, đồng thời giúp công ty phát triển bền vững trong tương lai.

- Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty luôn đảm bảo các quyền lợi cho nhân viên theo quy định của Bộ luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội, Luật Bảo hiểm thất nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng thực hiện chăm sóc y tế định kỳ cho người lao động, tổ chức các hoạt động văn hoá thể thao, văn nghệ tạo sân chơi lành mạnh cũng như thúc đẩy tinh thần đoàn kết và tạo niềm vui trong công việc. Cụ thể, định kỳ hàng năm TIP tổ chức các chương trình du lịch để gắn kết CB-NV lao động toàn công ty. Ngoài ra, công ty còn tổ chức các hoạt động thể thao, văn nghệ, dã ngoại về nguồn, hội thảo, đào tạo để giúp nhân viên thư giãn và nâng cao kỹ năng. Định kỳ, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên, tham gia 100% BHYT, BHTN cho người lao động hàng năm. Với những cán bộ nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, TIP hỗ trợ tài chính hoặc hỗ trợ việc làm, tạo điều kiện để họ có thể vượt qua khó khăn, yên tâm công tác, cống hiến và gắn bó lâu dài với công ty.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục bám sát các dự án đang thực hiện, theo dõi định hướng thực hiện các dự án mới trong địa bàn đề tham gia theo đúng định hướng phát triển của Công ty, cụ thể:

Dự án Kios và Văn phòng thương mại đường 3:

- Về Văn phòng thương mại: Lập phương án, làm việc với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh Đồng Nai để thực hiện Kế hoạch chuyển nhượng.

- Về các dãy Kios: Tiếp tục quảng cáo, cho thuê mặt bằng và các Kiosk còn lại.

Đầu tư khác:

- Hoàn thiện cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu công nghiệp Tam Phước theo quy định hiện hành.

- Bám sát hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty CP cảng Phước An tại Khu công nghiệp Phước An.

b) Công ty con, công ty liên kết:

Công ty con:

❖ **Công ty Cổ phần Tín Khải**

Ngày thành lập : 06/03/2008
Giấy CNĐKKD số : 3600989870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 06/03/2008, thay đổi lần thứ 8 ngày 21/11/2024
Địa chỉ : Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê.
Vốn điều lệ (31/12/2025) : 100.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2025) : 99,88%
Tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2025) : 82,38%

❖ **Công ty Cổ phần Bất động sản Thống nhất**

Ngày thành lập : 18/08/2009
Giấy CNĐKKD số : 3602041707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 6 ngày 26/03/2024
Địa chỉ : L4.09-10, đường N5, Tổ 14, ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, khu dân cư.
Vốn điều lệ (31/12/2025) : 70.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2025) : 59,21%

Công ty liên kết:

❖ **Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa**

Ngày thành lập : 25/03/2015
 Giấy CNĐKKD số : 3603272464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 25/03/2015, thay đổi lần thứ 6 ngày 23/10/2020
 Địa chỉ : Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai
 Hoạt động kinh doanh chính : Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp
 Vốn điều lệ (31/12/2025) : 5.000.000.000 đồng
 Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2025) : 24,00%

❖ **Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân**

Ngày thành lập : 18/08/2009
 Giấy CNĐKKD số : 3602041601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 10 ngày 25/11/2024
 Địa chỉ : Tổ 25, KP Tân Mai, Phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai
 Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản
 Vốn điều lệ (31/12/2025) : 700.000.000.000 đồng
 Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2025) : 40,00%

Các đơn vị khác:

❖ **Công ty Cổ phần Cà phê Olympic**

Ngày thành lập : 30/11/2016
 Giấy CNĐKKD số : 3603425174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30/11/2016, thay đổi lần thứ 8 ngày 09/9/2024
 Địa chỉ : Đường số 1, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
 Hoạt động kinh doanh chính : Chế biến lương thực: Rang và lọc cà phê; Sản xuất các sản phẩm như: Cà phê hoà tan, cà phê lọc,

chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; sản xuất các chất thay thế cà phê,...

Vốn điều lệ (31/12/2025) : 680.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2025) : 5,6%

❖ **Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh**

Ngày thành lập : 22/01/2007

Giấy CNĐKKD số : 3600881612 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/01/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 07/4/2023

Địa chỉ : Khu công nghiệp Long Khánh, xã Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai

Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê

Vốn điều lệ (31/12/2025) : 120.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TIP tại Doanh nghiệp (31/12/2025) : 19%

Tính đến ngày 31/12/2025, TIP đã đầu tư góp vốn 23,23 tỷ đồng vào Công ty CP Khu công nghiệp Long Khánh. Đây là một khoản đầu tư hiệu quả, mang đến nhiều Doanh thu tài chính hàng năm cho TIP thông qua cổ tức đều đặn, ổn định, trên 40%/vốn điều lệ hàng năm trong 6 năm trở lại đây. Cụ thể, năm 2025, Công ty CP Khu công nghiệp Long Khánh quyết định chia cổ tức với tỷ lệ 45%, tương đương TIP nhận được 10,26 tỷ đồng tiền cổ tức từ đơn vị này.

4. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	2.129.127	2.155.655	1,25%
2	Doanh thu thuần	167.857	148.210	-11,71%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	243.305	268.317	10,28%
4	Lợi nhuận khác	-12.297	-613	-95,01%
5	Lợi nhuận trước thuế	231.008	267.704	15,89%
6	Lợi nhuận sau thuế	186.555	218.122	16,92%
7	Tỷ lệ trả cổ tức	15,00%	15,00%	0,00%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	4,69	20,79
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	3,72	19,24
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	14,88%	11,74%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	17,48%	13,3%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,51	0,40
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,08	0,07
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	111,14%	147,17%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,29%	11,46%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	8,76%	10,12%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	144,95%	181,04%

➤ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**

Tại thời điểm cuối năm 2025, các hệ số thanh toán của Công ty tăng mạnh so với năm 2024. Cụ thể:

Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 4,69 lần lên 20,79 lần.

Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 3,72 lần lên 19,24 lần.

Nguyên nhân chủ yếu là do tăng các khoản tương đương tiền (các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng), khoản tiền này chủ yếu từ việc CTCP Cảng Phước An chuyển thanh toán trước hạn số tiền hợp tác là 1.033,2 tỷ đồng. Hợp đồng hợp tác giữa hai bên thực hiện đến hết thời hạn vào ngày 26/4/2026.

Bên cạnh đó, nợ ngắn hạn giảm 58,04 tỷ đồng (tương đương giảm 41,3%) so với đầu năm do giảm khoản ghi nhận cổ tức tạm ứng chỉ có 3% được chi trả vào tháng 01/2026, trong khi đó cuối năm 2024 khoản cổ tức tạm ứng ghi nhận là 13%, giảm 10%.

➤ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

Năm 2025, cơ cấu vốn của Công ty tiếp tục duy trì ở mức an toàn:

Hệ số Nợ/Tổng tài sản: 11,74%

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu: 13,3%

So với năm trước, các hệ số này có biến động giảm do ghi nhận khoản phải trả ngắn hạn từ cổ tức tạm ứng giảm so với năm 2024 là 10%. Tuy nhiên, Công ty không phát sinh vay nợ tài chính và không sử dụng đòn bẩy tài chính từ các khoản vay ngân hàng.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm tăng từ 97,98 tỷ đồng lên 118,45 tỷ đồng (tăng 21%), góp phần làm vốn chủ sở hữu tăng lên 1.902,64 tỷ đồng, tương đương tăng khoảng 5% so với năm 2024.

Nhìn chung, cấu trúc tài chính của Công ty vẫn duy trì mức độ tự chủ cao, tỷ lệ nợ thấp, đảm bảo nền tảng tài chính ổn định cho các kế hoạch đầu tư dài hạn.

➤ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**

Vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,51 vòng xuống 0,40 vòng.

Vòng quay tổng tài sản giảm nhẹ từ 0,08 vòng xuống 0,07 vòng.

Giá vốn hàng bán năm 2025 đạt 51,55 tỷ đồng, giảm 26,5% so với cùng kỳ. Hàng tồn kho giảm từ 136,87 tỷ đồng xuống còn 128,16 tỷ đồng, chủ yếu do giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình kios và dự án BĐS “Khu chợ & phố chợ”.

Việc vòng quay hàng tồn kho giảm phản ánh tốc độ luân chuyển hàng tồn kho chậm lại, nguyên nhân đến từ sự suy giảm doanh thu bán nền đất nhà thô của Công ty CP BĐS Thống Nhất cũng như chiến lược điều chỉnh cơ cấu sản phẩm kinh doanh trong năm.

Vòng quay tổng tài sản duy trì ở mức thấp, đặc thù của doanh nghiệp phát triển hạ tầng và bất động sản khu công nghiệp với quy mô tài sản lớn và chu kỳ khai thác dài hạn.

➤ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Năm 2025, các chỉ tiêu sinh lời tiếp tục duy trì ở mức tích cực:

Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần: 147,17%

Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE): 11,46%

Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA): 10,12%

Lợi nhuận từ HĐSXKD/Doanh thu thuần: 181,04%

Các chỉ tiêu cho thấy hiệu quả sinh lời được cải thiện so với năm 2024. Lợi nhuận năm 2025 chủ yếu đến từ: Hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp; Lãi từ hợp tác đầu tư; Lãi góp vốn.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 65.007.857 cổ phiếu
- + Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 65.007.857 cổ phiếu
- + Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông:

Tính tại ngày 31/12/2025

Stt	Loại cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	53.851.665	538.516.650.000	82,84
1	Cá nhân	16.518.263	165.182.630.000	25,41
2	Tổ chức	37.333.402	373.334.020.000	57,43
II	Cổ đông nước ngoài	11.156.192	111.561.920.000	17,16
1	Cá nhân	257.860	2.578.600.000	0,40
2	Tổ chức	10.898.332	108.983.320.000	16,76
Tổng cộng (I+II)		65.007.857	650.078.570.000	100

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 50%.

Danh sách cổ đông lớn:

Stt	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	36.885.000	56,74%
2	America LLC	10.092.725	15,5%

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	VĐL sau khi tăng (triệu đồng)	Đối tượng	Hình thức	Đơn vị cấp
2007		173.354,32		Vốn điều lệ	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai
2015	86.677,11	260.031,43	Cổ đông hiện hữu	PHCP để tăng vốn từ NVCSH	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai
2022	390.047,14	650.078,57	Cổ đông	PHCP ra	Ủy ban Chứng khoán

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	VĐL sau khi tăng (triệu đồng)	Đối tượng	Hình thức	Đơn vị cấp
			hiện hữu	công chứng	Nhà nước; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Không có.

e) Các chứng khoán khác:

Không có.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty:

6.1. Tác động lên môi trường:

a) Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp:

Không có.

b) Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính:

Ý thức được việc bảo vệ môi trường, TIP đã thực hiện nhiều chương trình và hoạt động hữu ích để đảm bảo sự phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Ngoài ra, Công ty trong nhiều năm qua đã duy trì và cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2015 và 14001:2015. TIP cũng chú trọng đến công tác giám sát nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp và áp dụng hệ thống xử lý nước thải hiện đại. Điều này giúp giảm thiểu tác động tiêu cực của nước thải đến môi trường và sức khỏe con người. Đồng thời, TIP cũng đưa ra chính sách bảo vệ môi trường và phổ biến nó đến toàn thể cán bộ công nhân viên để nâng cao nhận thức của mọi người về việc bảo vệ môi trường. Việc này cho thấy tầm quan trọng của Công ty đối với môi trường và sự phát triển bền vững.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm:

Không có.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức:

Không có.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp:

Khi nguồn năng lượng đang dần cạn kiệt thì việc tiết kiệm năng lượng đang trở thành một vấn đề cấp bách đối với nhiều ngành công nghiệp, bao gồm cả lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp. Với cam kết phát triển bền vững, TIP đã nỗ lực để tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

TIP đã chủ động xây dựng định mức sử dụng các nguồn năng lượng và đã sử dụng khoảng 1.600.000 Kwh điện năng trong năm.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả:

Việc sử dụng năng lượng mặt trời đã giúp Công ty tiết kiệm khoảng 40.000 Kwh điện năng trong năm 2025. Điều này cho thấy sự chú trọng của Công ty đến việc tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác động đến môi trường.

Ngoài việc sử dụng năng lượng mặt trời, Công ty cũng có thể áp dụng các giải pháp khác để tiết kiệm năng lượng, chẳng hạn như cải thiện độ cách nhiệt của các tòa nhà và giảm thiểu sử dụng thiết bị điện tử không cần thiết.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng:

Không có.

6.4. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

Trong hoạt động kinh doanh của TIP, hoạt động cấp nước và xử lý nước thải là hoạt động mang lại nguồn doanh thu lớn đi kèm với hoạt động ảnh hưởng trực tiếp đến việc sinh hoạt của người dân và khu công nghiệp. Vậy nên, TIP đã luôn tăng cường công tác kiểm tra và bảo vệ chất lượng nguồn nước thông qua sự phối hợp chặt chẽ với khách hàng, người dân và chính quyền địa phương. Công ty sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thiện Tân - Đồng Nai để phục vụ cho các hoạt động của Công ty và cung cấp cho các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Tam Phước. Công ty hiểu rõ rằng nước là một tài nguyên quan trọng và thiết yếu cho sự sống của con người và môi trường xung quanh. Vì thế, Công ty đặt mục tiêu quản lý và sử dụng nguồn nước một cách bền vững và hiệu quả.

Trong năm 2025, tổng lượng nước sử dụng của Công ty khoảng 1.772.000 m³. TIP cam kết tiếp tục nỗ lực trong việc quản lý và sử dụng nguồn nước một cách hiệu quả và bền vững để góp phần bảo vệ môi trường và đảm bảo cuộc sống bền vững cho con người.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng:

Không có.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Công ty thường xuyên đánh giá và cải tiến hệ thống quản lý môi trường của mình để đảm bảo sự phù hợp với các yêu cầu quy định của Nhà nước cũng như chuẩn mực quốc tế. Các hoạt động này nhằm đảm bảo rằng Công ty luôn duy trì một môi trường làm việc an toàn, vệ sinh và bảo vệ môi trường bền vững, đồng thời đóng góp tích cực vào việc bảo vệ và cải thiện môi trường sống của cộng đồng.

Trong năm 2025, Công ty luôn chấp hành và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường. Công ty thực hiện đúng các cam kết và quy định trong công tác bảo vệ môi trường, hướng đến hình ảnh thân thiện với môi trường.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động:

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	32	33	29	29
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	22.500.000	25.285.632	26.568.082	25.269.570

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

Trong năm 2025, Ban lãnh đạo Công ty đã nỗ lực để đạt được kết quả hoạt động theo nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra để đảm bảo thu nhập và việc làm cho người lao động. Công ty tiếp tục xây dựng cụ thể các chính sách lương, thưởng thành tích và thăng chức cho nhân viên dựa trên năng suất lao động. Ngoài ra, TIP cũng tập trung đầu tư vào trang bị thiết bị bảo hộ lao động, dụng cụ phòng cháy chữa cháy và thành lập Mạng lưới an toàn vệ sinh lao động để đảm bảo an toàn cho nhân viên tại nơi làm việc. Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần của nhân viên và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho họ để cùng nhau phát triển.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Phần mềm Quản lý tài liệu điện tử thông minh – DocEye; Hội nghị tập huấn về hồ sơ đăng ký chào bán, phát hành

chứng khoán; Đào tạo giao tiếp tiếng Trung căn bản; Hội nghị tập huấn triển khai các văn bản quy phạm pháp luật về bảo vệ môi trường; Hội nghị đối thoại với doanh nghiệp về công tác ATVSLĐ, chính sách pháp luật về lao động, tiền lương, BHXH và quản lý sử dụng người lao động nước ngoài; Tập huấn về quản trị cty và công bố thông tin về hoạt động quan hệ đầu tư đối với Công ty đại chúng; Hội nghị các tổ chức đăng ký chứng khoán tại VSDC; Hội nghị triển khai Luật BHXH và ND số 74/2024/ND-CP về mức lương tối thiểu vùng; Tập huấn quản lý, sử dụng các loại máy, thiết bị, vật tư có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động; ATVSLĐ, diễn tập phương án PCCC.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng:

Không chỉ chú trọng vào hoạt động kinh doanh mà ban lãnh đạo TIP còn ưu tiên nguồn lực và sự quan tâm cho các hoạt động cộng đồng. Tín Nghĩa tin rằng, việc chịu trách nhiệm xã hội sẽ mang lại những thay đổi tích cực và bền vững cho cộng đồng, đóng góp vào sự phát triển của đất nước. Việc thực hiện các hoạt động trách nhiệm xã hội là điều cần thiết và không thể thiếu để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Trong nhiều năm qua, TIP đã tích cực duy trì các hoạt động hỗ trợ xã hội và tổ chức nhiều chuyến đi từ thiện để gửi đến cộng đồng những tình thương đầy ý nghĩa. Công ty đã xây dựng các ngôi nhà tình thương và tổ chức các ca mổ tim cho trẻ em nghèo, đồng thời triển khai nhiều chương trình nhân ái như "Chung tay vì thế hệ tương lai", "Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai", chăm lo, thăm, tặng quà các gia đình chính sách, các hộ nghèo, hội người mù,...trên địa bàn dịp tết nguyên đán. Ngoài ra, Công ty còn hỗ trợ cho các trường mầm non và trường mẫu giáo trên địa bàn huyện Nhơn Trạch và huyện Long Thành, Đồng Nai. TIP cũng đã tham gia nhiều chương trình ủng hộ như ủng hộ Trường Sa, đồng bào lũ lụt, nạn nhân chất độc da cam, Quỹ xóa đói giảm nghèo, Quỹ học bổng Tỉnh Đồng Nai, Quỹ "học giỏi sống tốt", Quỹ bảo trợ trẻ em nghèo để tặng quà cho người nghèo, người già neo đơn, trẻ em mồ côi. Ngoài ra, TIP còn tham gia các hoạt động nhân đạo như hiến máu, mổ mắt và khám bệnh từ thiện.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:

Không có.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

a) Trong năm 2025:

- Khó khăn:

+ Ảnh hưởng hệ quả từ tình hình chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh trên thế giới kéo dài, năm 2025 tình hình kinh tế trong nước vẫn gặp rất nhiều khó khăn, hầu hết các doanh nghiệp đều chưa có nhiều đơn hàng, thị trường bất động sản đóng băng, các vướng mắc về thủ tục hành chính trong công tác đầu tư, việc rà soát, thanh kiểm tra qua các thời kỳ và nhất là trong thời gian gần đây đã ảnh hưởng mạnh đến thị trường BĐS, thị trường chứng khoán làm cho giá cổ phiếu giảm sâu. Việc triển khai các thủ tục dự án gần như là dừng lại.

+ Tình hình thu phí hạ tầng, tiền thuê đất năm 2025 cũng gặp nhiều khó khăn, phần lớn do các doanh nghiệp bị ảnh hưởng tình hình kinh tế chung, phải thu hẹp sản xuất, gia hạn thời gian thanh toán. Đặc biệt là việc tăng tiền thuê đất cho chu kỳ 5 năm theo quyết định của UBND tỉnh so với chu kỳ trước quá cao là nguyên nhân chậm thanh toán của các doanh nghiệp.

+ Việc thực hiện các quy định mới về môi trường ngày càng khắt khe hơn, ngoài việc Công ty phải tăng cường kiểm tra giám sát, Công ty buộc phải thực hiện đầu tư nâng cấp, đầu tư mới như hồ sự cố, trạm quan trắc nước thải tự động, hệ thống đấu nối nước thải, nước mưa... Trong năm 2025, Công ty thực hiện hoàn chỉnh việc cấp lại giấy phép môi trường theo quy định.

- Thuận lợi:

+ Với những khó khăn như đã nêu ở trên, nhưng với sự phối hợp chặt chẽ trong chỉ đạo giữa Tổng Công ty Tín Nghĩa và Công ty, sự quan tâm lãnh đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết nhất trí cao trong nội bộ Công ty đã tạo sự thống nhất xuyên suốt trong quá trình lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ đã giúp Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ của ĐHĐCĐ giao.

+ Ban điều hành thường xuyên đôn đốc thực hiện tốt các nhiệm vụ đặt ra do đó hầu hết các mảng kinh doanh, dịch vụ của Công ty đã được duy trì ổn định, có hiệu quả như: cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải thông thường.

b) Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban định kỳ, đối thoại trực tiếp với các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, tiếp cận và hiểu rõ hơn về các khó khăn và

vấn đề mà các doanh nghiệp đang gặp phải.

- Đưa ra các giải pháp kịp thời và hỗ trợ các doanh nghiệp để thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Thường xuyên duy tu, bảo dưỡng tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh trong khu công nghiệp, giúp cho các doanh nghiệp có thể hoạt động sản xuất kinh doanh một cách thuận lợi và hiệu quả hơn.

- Có trách nhiệm trong việc bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp cũng là một yếu tố rất quan trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững của khu vực.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	TH 2025/ TH 2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
1	Tài sản ngắn hạn	659.735	1.716.057	260,11%	30,99%	79,61%
2	Tài sản dài hạn	1.469.392	439.598	29,92%	69,01%	20,39%
	Tổng tài sản	2.129.127	2.155.655	101,25%	100%	100%

Tổng giá trị tài sản của Công ty trong năm 2025 đạt gần 2.155.655 triệu đồng, tăng 1,25% so với tổng giá trị tài sản của Công ty ở năm 2024. Nhìn chung cấu trúc tài sản của TIP trong năm có biến động nhiều với mức dao động khoảng 79,61% tỷ trọng năm 2025 đối với tài sản ngắn hạn và 20,39% tài sản dài hạn. Trong đó, phần lớn giá trị tăng thêm trong tài sản ngắn hạn đến từ các khoản khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) từ việc CTCP cảng Phước An chuyển thanh toán trước toàn bộ tiền hợp tác đầu tư.

b) Tình hình nợ phải trả:

ĐVT: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	TH 2025/ TH 2024	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
1	Nợ ngắn hạn	140.566	82.524	58,71%	44,36%	32,62%
2	Nợ dài hạn	176.280	170.486	96,71%	55,64%	67,38%
	Tổng nợ phải trả	316.846	253.010	79,85%	100%	100%

Trong năm qua, nợ phải trả của TIP giảm nợ ngắn hạn cũng như nợ dài hạn do giảm khoản cổ tức tạm ứng phải trả. Tổng nợ năm 2025 của TIP ghi nhận 253.010 triệu đồng, giảm 20,15% so với cùng kỳ năm trước. Nợ ngắn hạn đạt 82.524 triệu đồng, chiếm 32,62% tỷ trọng của tổng nợ.

Bên cạnh đó, nợ dài hạn năm 2025 của Công ty đạt 170.486 triệu đồng, chiếm 67,38% tỷ trọng tổng nợ và giảm 3,29% so với năm trước, chủ yếu do các khoản doanh thu chưa thực hiện giảm. Nhìn chung, nợ phải trả của TIP không có khoản vay và nợ tài chính cho nên ít bị ảnh hưởng đến chính sách cho vay đối với doanh nghiệp bất động sản, tránh được chi phí tài chính cao trong giai đoạn cuối năm 2025.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục thực hiện những cải tiến cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý. Công ty đã tiến hành rà soát, đánh giá hiện trạng Công ty, chuẩn hóa lại cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban.

Trong thời gian qua, Ban giám đốc công ty cũng đã liên tục tiến hành rà soát và đánh giá tình hình của công ty nhằm đưa ra các giải pháp kịp thời để nâng cao hiệu quả hoạt động của các bộ phận trong công ty.

Ngoài ra, công tác bồi dưỡng cán bộ được Công ty đặc biệt quan tâm. Công ty khẩn trương nâng cao năng lực quản trị, thông qua các báo cáo và hệ thống KPI, Ban lãnh đạo có những điều chỉnh chính sách phù hợp, kịp thời, cắt giảm lãng phí và nâng cao năng suất.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

a. Hoạt động kinh doanh riêng:

Stt	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2025	TH năm 2025	Kế hoạch 2026	So sánh (%)	
						TH 2025/KH 2025	Ước 2026/TH 2025
1	Tổng doanh thu	Trđ	279.546	307.479	264.757	110,0%	86,1%
2	Tổng chi phí	Trđ	68.555	53.211	67.118	77,6%	126,1%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	210.991	254.267	197.639	120,5%	77,7%
4	Nộp ngân sách	Trđ	53.941	59.893	55.054	111,0%	91,9%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	171.391	206.086	160.295	120,2%	77,8%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	15	17	15	100,0%	88,2%

- Về doanh thu: Năm 2026 tổng doanh thu kế hoạch là 264,7 tỷ đồng giảm so

với 2025 là 13,9% chủ yếu do giảm doanh thu hoạt động chính từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác với CTCP cảng Phước An. Cổ tức đầu tư giảm 14,8% so với năm 2025 do giảm cổ tức của Công ty CP BĐS Thống nhất năm 2025 là 4% giảm 5% so với năm 2024.

- **Về lợi nhuận:** Lợi nhuận kế hoạch năm 2026 là 160,2 tỷ đồng giảm 22,2% so cùng kỳ do những nguyên nhân phân tích trên.

b. Hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Stt	Chi phí	ĐVT	KH 2025	TH 2025	KH 2026	So sánh (%)	
						TH 2025/ KH 2025	KH 2026/ TH 2025
1	Tổng DT hợp nhất	Trđ	304.868	335.112	281.712	109,92%	84,06%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>279.546</i>	<i>307.479</i>	<i>264.757</i>	<i>109,99%</i>	<i>86,11%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	169.822	218.122	168.921	128,44%	77,44%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>171.391</i>	<i>206.086</i>	<i>160.295</i>	<i>120,24%</i>	<i>77,78%</i>

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty con, Công ty liên kết như sau:

- Công ty CP Tín Khai: Doanh thu 3,2 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 7,4 tỷ đồng.

- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu 15,4 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 2,9 tỷ đồng.

- Công ty CP TM & XD Phước Tân: Doanh thu 24,9 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 12,3 tỷ đồng.

c. Giải pháp thực hiện:

➤ **Công tác kinh doanh:**

Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê lại đất, hạ tầng hiện có, khai thác hiệu quả các dịch vụ tiện ích. Triển khai quyết liệt việc thu phí quản lý hạ tầng đối với các doanh nghiệp trong KCN

- Tăng cường tiếp thị, khai thác cho thuê sạp chợ, mặt bằng, kios.

- Thực hiện các giải pháp tài chính linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

- Quản lý hiệu quả phân vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

- Tìm kiếm đầu tư các dự án mới, khả thi theo định hướng chiến lược của Công ty.

- Đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục của các khu đất, dự án mới như: bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, lập thủ tục giao đất để đưa vào khai thác kinh doanh.

- Điều chỉnh Giấy phép môi trường của KCN, chú trọng công tác môi trường, thường xuyên theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp.

➤ **Công tác Đầu tư – Xây dựng:**

- Tập trung triển khai thực hiện ngay công tác đầu tư các dự án được ĐHĐCĐ thường niên 2026 thông qua chủ trương đầu tư.

- Triển khai các thủ tục đầu tư và xây dựng hạ tầng khu đất điều chỉnh quy hoạch, khu đất 2,1 ha theo đúng trình tự, tiến độ đồng thời bảo đảm cân đối nguồn vốn đầu tư hợp lý, tránh bị động.

- Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải nhằm đảm bảo tiêu thoát nước.

- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc.

➤ **Công tác tài chính:**

- Đảm bảo dòng tiền, luân chuyển vốn hợp lý cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

- Nghiên cứu, khảo sát, xem xét đầu tư vốn vào các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng KCN trong Tỉnh và vùng Đông Nam Bộ còn quỹ đất và có hướng phát triển tốt.

➤ **Công tác quản lý, điều hành:**

- Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và 14001:2015.

- Tiếp tục thực hiện xây dựng và đánh giá KPI đến tất cả các phòng ban, Công ty con.

- Tiết kiệm tối đa chi phí thường xuyên.

- Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.

- Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.

- Tăng cường công tác quản lý, xử lý nước thải đảm bảo tuân thủ các quy định về lĩnh vực môi trường.

➤ **Công tác tổ chức nhân sự - tiền lương:**

- Rà soát, sắp xếp nhân sự cho phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của từng phòng ban.

- Cử nhân sự kiểm soát, quản lý có hiệu quả tại các Công ty liên doanh, liên kết.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Không có.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty:

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

Ban lãnh đạo TIP luôn coi trọng việc bảo vệ môi trường và xem đó như là một yếu tố quan trọng xuyên suốt trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn quan tâm đến các quy định về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái, đồng thời nỗ lực trong việc xử lý chất thải và giữ vệ sinh môi trường tại Khu công nghiệp. Đồng thời, TIP cũng đề cao tầm quan trọng của việc nâng cao ý thức tiết kiệm và chống lãng phí tài nguyên, cũng như tuyên truyền bảo vệ môi trường cho toàn bộ cán bộ công nhân viên. Hơn nữa, TIP còn tập trung vào việc nghiên cứu và đầu tư vào các dự án xanh và bền vững, nhằm đóng góp vào việc bảo vệ môi trường và xây dựng một cộng đồng bền vững.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

TIP luôn tập trung tạo điều kiện và nâng cao các chính sách phúc lợi và điều kiện làm việc để đáp ứng nhu cầu của đội ngũ nhân viên, giúp thu hút và giữ chân nhân tài cũng đồng thời đảm bảo sự cạnh tranh, thu hút nhân tài đến với Công ty. Hàng năm, Công ty đều duy trì chương trình khám sức khỏe định kỳ để đảm bảo sức khỏe và tăng cường sự phát triển của nhân viên.

Tất cả các nhân viên tại TIP đều được ký hợp đồng lao động và nhận lương đầy đủ và đúng hạn. Công ty cũng đảm bảo các chế độ bảo hiểm cho nhân viên theo đúng quy định pháp luật. Tất cả những điều này cho thấy sự quan tâm của Công ty đến nhân viên và cam kết tạo ra một môi trường làm việc tốt nhất cho đội ngũ của mình.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:

Công ty luôn coi trọng việc sự ủng hộ và tin tưởng của cộng đồng là yếu tố quan trọng đối với thành công của TIP bởi đây là một yếu tố quan trọng và cần thiết để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, TIP cũng xem hoạt động từ thiện là một nét đẹp văn hóa của công ty. Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt

động đền ơn đáp nghĩa, thăm hỏi các gia đình Thương binh liệt sĩ, mẹ Việt Nam anh hùng nhân ngày 27/07, chăm lo, thăm, tặng quà các gia đình chính sách, các hộ nghèo, hội người mù,...trên địa bàn dịp tết nguyên đán, chương trình “Chung tay vì thế hệ tương lai”, “Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai” nhằm hỗ trợ các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, phong trào hiến máu tình nguyện để chung tay đóng góp cho sức khỏe cộng đồng. Công ty hiểu rằng, hoạt động trách nhiệm xã hội giúp tăng cường sự gắn kết và lòng tin giữa Công ty và cộng đồng, cùng với sự phát triển bền vững của Công ty.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội:

➤ Công tác duy tu, sửa chữa hạ tầng, quản lý kinh doanh:

- Sửa chữa các vị trí hư hỏng, sụt lún của hệ thống đường giao thông, hệ thống thu gom nước mưa, nước thải và thoát nước trên các tuyến đường.
- Hoàn tất công tác trồng bổ sung, thay thế cây xanh bị chết, phát triển yếu.
- Thực hiện sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ các thiết bị nhằm đảm bảo vận hành, tăng tuổi thọ, thay thế đèn chiếu sáng giao thông bị hư hỏng.
- Kiểm soát chặt chẽ việc xả thải của các doanh nghiệp, kiểm tra bảo trì thường xuyên hệ thống cấp nước nhằm hạn chế tối đa thất thoát.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, phục vụ tốt việc cung cấp các dịch vụ tiện ích như cung cấp nước sạch, XLNT, thu gom chất thải và dịch vụ tư vấn môi trường cho các nhà đầu tư trong KCN.

➤ Công tác theo quy định đối với công ty đại chúng

- Tuân thủ các quy định của pháp luật và luật chứng khoán đối với Công ty đại chúng, đảm bảo công tác công bố thông tin kịp thời chính xác.
- Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024, các báo cáo quý, báo cáo bán niên 2025.
- Thực hiện báo cáo thường niên 2024, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm và năm 2025.
- Tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

➤ Công tác khác:

- Tiếp tục mời các Doanh nghiệp làm việc về việc thu phí quản lý hạ tầng trong Khu công nghiệp với đơn giá 0,5 USD/m²/năm.
- Ký phụ lục hợp đồng thuê đất, về điều chỉnh đơn giá thuê đất chu kỳ 2025-

2029 của dự án Khu Ki ốt và Văn phòng thương mại.

- Hoàn tất thủ tục tái cấp Giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và 14001:2015.

- Xây dựng và thực hiện việc đánh giá KPI cho từng mục tiêu cụ thể ở tất cả các bộ phận, phòng ban Công ty, qua đó bám sát được tiến độ thực hiện công việc và có những điều chỉnh kịp thời.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025, Hội đồng quản trị Thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám Đốc công ty. Trong đó chú trọng về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, việc chấp hành pháp luật, bảo vệ môi trường và bảo đảm được lợi ích của người lao động cũng như quyền và lợi ích hợp pháp toàn thể cổ đông Công ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Điều lệ công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2025, các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty đều hoàn thành kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty đã đề ra.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Năm 2026, Công ty tiếp tục tập trung theo dõi, đôn đốc các cấp thẩm quyền giải quyết các vướng mắc về pháp lý để triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch. Cụ thể: Tập trung công tác đền bù, giao đất khu đất 2,1 ha; chuyển đổi diện tích đất chợ sang nhà ở xã hội, giải quyết dứt điểm các khó khăn vướng mắc của Công ty CP Tín Khai.

- Lập thủ tục tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng; đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo hài hòa lợi ích với các Doanh nghiệp trong KCN. Triển khai cải tạo trạm xử lý nước thải, thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật môi trường.

- Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và nâng cao năng suất lao động.

V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Tính tại ngày 31/12/2025

Stt	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	Đại diện: 36.885.000	56,74%
2	Nguyễn Cao Nhơn	Phó chủ tịch HĐQT	0	0%
3	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Nguyễn Thị Thuý Vân	Thành viên HĐQT	0	0%
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập	0	0%

✓ **Bà Đặng Thị Thanh Hà – Chủ tịch HĐQT**

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:
 - Đại diện sở hữu Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa: 36.885.000 cổ phần, chiếm 56,74% VDL.
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
- Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chế biến XNK – NSTP Đồng Nai (Donafoods);
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai.
- Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

✓ **Ông Nguyễn Cao Nhơn – Phó chủ tịch HĐQT**

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.
- Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:
 - TV HĐQT Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai;

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hoà;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản;
- Thành viên HĐQT Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:
 - Giám đốc Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hoà;
 - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa.

✓ **Ông Phan Anh Dũng – Thành viên HĐQT**

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL
- Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tín Khải;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất;
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Olympic;
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.
- Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:
 - Phó Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc.
 - Giám đốc Công ty CP Tín Khải.

✓ **Bà Nguyễn Thị Thuỳ Vân – Thành viên HĐQT**

- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
- Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Chế biến XNK – NSTP Đồng Nai (Donafoods);

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất.
- Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:
 - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- ✓ **Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT độc lập**
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
- Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: Không có
- Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:
 - Phó Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Quốc tế HTC.

Danh sách thay đổi thành viên HĐQT trong năm 2025:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm
1	Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch HĐQT	25/4/2025
2	Trần Hoài Nam	TV HĐQT	25/4/2025

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

- Hội đồng Quản trị đã thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ theo Quyết định số 10/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2021 để bảo đảm thực hiện việc kiểm tra và đánh giá tính đầy đủ và hiệu quả công tác quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ nhằm giúp Công ty đạt được các mục tiêu chiến lược và tuân thủ;

- Trong năm 2025, Bộ phận kiểm toán nội bộ đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ theo đúng quy định tại Nghị định số 05/2019/NĐ-CP, Quy chế kiểm toán nội bộ và Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2025 đã được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Giám đốc Công ty:

HĐQT tổ chức họp định kỳ hàng quý có sự tham gia của Ban giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng... để đánh giá việc thực hiện chủ trương, nghị quyết của HĐQT, kết quả hoạt động kinh doanh của quý và quý tiếp theo, đề ra các chủ trương quan trọng cho hoạt động của Công ty. Đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền giải

quyết của HĐQT, HĐQT triệu tập cuộc họp để thảo luận và giải quyết ngay các vấn đề. Ban giám đốc đã thực hiện tốt các chủ trương, nghị quyết của HĐQT và đạt được kết quả kinh doanh tốt.

- Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị: 15

- Nội dung và kết quả của các cuộc họp:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/NQ-HĐQT	15/01/2025	Thông nhất chủ trương vay số tiền tối đa là 25 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động tại Ngân hàng Vietin Bank – Chi nhánh Đồng Nai.	100%
02	02/NQ-HĐQT	16/01/2025	Phê duyệt chủ trương ký kết và thực hiện các Hợp đồng, giao dịch với Người liên quan của Người nội bộ thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị theo quy định dự kiến phát sinh trong năm 2025.	100%
03	03/NQ-HĐQT	16/01/2025	Thông nhất chủ trương cho Công ty CP TM và XD Phước Tân được gia hạn Hợp đồng vay vốn lưu động.	100%
04	04/NQ-HĐQT	17/02/2025	Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%
05	05/NQ-HĐQT	07/3/2025	Thông nhất giới thiệu nhân sự làm người đại diện phần vốn góp của Công ty và tham gia ứng cử HĐQT tại Công ty CP TM và XD Phước Tân.	100%
5.1	01/QĐ-HĐQT	07/3/2025	Cử ông Phan Anh Dũng làm người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty CP TM và XD Phước Tân.	100%
5.2	02/QĐ-HĐQT	07/3/2025	Cử ông Trần Bá Tài làm người	100%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			đại diện theo uỷ quyền và giới thiệu tham gia ứng cử HĐQT tại Công ty CP TM và XD Phước Tân.	
06	06/NQ-HĐQT	21/3/2025	Thống nhất các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 quyết định bao gồm: Dự thảo tài liệu, miễn nhiệm và bầu bổ sung nhân sự tham gia HĐQT, BKS; Báo cáo công tác kiểm toán nội bộ và phê duyệt quỹ tiền lương kế hoạch năm 2025.	100%
07	07/NQ-HĐQT	22/5/2025	Bầu bổ sung chức danh Phó Chủ tịch HĐQT đối với ông Nguyễn Cao Nhơn, kể từ ngày 22/5/2025.	100%
08	08/NQ-HĐQT	22/5/2025	Chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2025.	100%
09	09/NQ-HĐQT	22/5/2025	- Thống nhất chủ trương miễn giảm tiền phí sử dụng hạ tầng cho khách hàng gặp khó khăn tại KCN Tam Phước; - Cử nhân sự đại diện phần vốn góp và giới thiệu tham gia HĐQT tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.	100%
9.1	03/QĐ-HĐQT	22/5/2025	Cử ông Phan Anh Dũng đại diện phần vốn góp và tham gia HĐQT tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.	100%
9.2	04/QĐ-HĐQT	22/5/2025	Cử ông Nguyễn Khắc Thanh đại diện phần vốn góp và giới thiệu tham gia HĐQT tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long	100%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Khánh.	
10	10/NQ-HĐQT	24/7/2025	Thông qua ước kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm và Kế hoạch kinh doanh 6 tháng cuối năm 2025.	100%
10.1	05/QĐ-HĐQT	24/7/2025	Quyết định chi trả cổ tức còn lại của năm 2024 và tạm ứng cổ tức năm 2025.	100%
11	11/NQ-HĐQT	24/7/2025	Thống nhất mức tiền lương của Giám đốc Công ty.	100%
12	12/NQ-HĐQT	20/8/2025	Thống nhất chủ trương gia hạn khoản vay cho Công ty Cổ phần TM và XD Phước Tân theo Hợp đồng số 100/HĐVV ngày 19/5/2023.	100%
13	13/NQ-HĐQT	18/9/2025	Thống nhất chủ trương để người đại diện vốn tại Công ty con biểu quyết chủ trương lấy ý kiến cổ đông cổ đông bằng văn bản để Công ty CP BĐS Thống Nhất thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ cho vay vốn lưu động.	100%
14	14/NQ-HĐQT	07/10/2025	Thống nhất ước kết quả kinh doanh 9 tháng.	100%
15	15/NQ-HĐQT	03/12/2025	Quyết định chốt danh sách cổ đông để tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2025 bằng tiền.	100%
16	16/NQ-HĐQT	19/12/2025	Thống nhất ước kết quả kinh doanh năm 2025.	100%
17	06/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Giám đốc Công ty đối với ông Phan Anh Dũng.	100%
18	07/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn	80%

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Quốc Hùng.	
19	08/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Phụ trách quản trị Công ty đối với ông Nguyễn Quốc Hùng.	80%
20	09/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Kế toán trưởng Công ty đối với bà Nguyễn Thị Ly.	100%
21	10/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Giao nhiệm vụ Thư ký Hội đồng quản trị cho ông Đỗ Văn Trung.	100%
22	11/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Ban hành Quy chế cán bộ nhân viên Công ty.	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

- Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm vừa qua công khai, minh bạch.
- Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đánh giá Hội đồng quản trị năm 2025 đã có những nỗ lực hoàn thiện năng lực quản trị Công ty phù hợp với quyết định hiện hành.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm:

Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký Công ty tiếp tục tham gia các khóa đào tạo, huấn luyện, đánh giá chất lượng về quản trị Công ty như: Xây dựng hệ thống KPIs ứng dụng công cụ quản trị và thực thi chiến lược thê điểm cân bằng; Kiểm soát chi phí và quản trị rủi ro; Tập huấn chính sách thuế, thị trường chứng khoán và tham gia các Hội nghị triển khai các quy định mới của Bộ Luật Lao động, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến quá trình hoạt động của Công ty.

2. Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Tính tại ngày 31/12/2025

Stt	Thành viên	Chức vụ
1	Nguyễn Thị Giang	Trưởng Ban kiểm soát
2	Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên Ban kiểm soát
3	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát

- Danh sách thay đổi thành viên BKS trong năm 2025:

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày miễn nhiệm
1	Trần Tấn Nhật	Thành viên Ban kiểm soát	25/4/2025
2	Lê Kim Thảo	Trưởng Ban Kiểm soát	25/4/2025

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát trong năm:

Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông:

- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện việc giám sát toàn diện các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty. Đồng thời thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và việc nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp; Đồng thời luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Trưởng Ban Kiểm soát tham dự hầu hết các cuộc họp của HĐQT để cùng góp ý xây dựng các giải pháp kinh doanh của Công ty; Phối hợp kiểm soát, đôn đốc việc thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch phát triển Công ty trong từng giai đoạn cụ thể.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Định kỳ hàng quý và đột xuất, HĐQT tổ chức họp đều mời Ban kiểm soát, Ban điều hành tham dự để cùng nhau góp ý xây dựng các giải pháp kinh doanh của Công ty;

- Ban kiểm soát thường xuyên phối hợp với Ban lãnh đạo Công ty trong việc chỉ đạo và kiểm soát các phòng ban trực thuộc để thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch phát triển Công ty trong từng giai đoạn cụ thể;

- Trong quá trình tổ chức kiểm tra, giám sát các hoạt động về công tác quản lý điều hành và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan theo đúng quy định Điều lệ và các quy định quản trị nội bộ của Công ty.

Hoạt động khác của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát thường xuyên phối hợp với bộ phận pháp chế và Kiểm toán nội bộ của Công ty để góp ý xây dựng và ban hành các quy chế quản trị cũng như thường xuyên kiểm tra, rà soát tính tuân thủ của các bộ phận chuyên môn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Số lượng các cuộc họp Ban kiểm soát:

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
01	Ông Trần Tấn Nhật	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm từ 25/4/2025
02	Bà Lê Kim Thảo	1/2	50%	100%	Miễn nhiệm từ 25/4/2025
03	Bà Dương Thị Minh Hồng	2/2	100%	100%	
04	Nguyễn Thị Giang	2/2	100%	100%	
05	Nguyễn Như Huỳnh	2/2	100%	100%	

- Nội dung và kết quả của các cuộc họp.

Ban kiểm soát đã tổ chức 2 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

Stt	Số Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01/BB-BKS	30/3/2025	Thông nhất báo cáo tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 và Kế hoạch năm 2025 trình Đại hội đồng cổ đông

2	02/BB-BKS	25/4/2025	Thống nhất bầu Bà Nguyễn Thị Giang giữ chức danh Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ (2023 – 2028)
---	-----------	-----------	--

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát:

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Họ và tên	Chức danh	Tổng lương	Tổng thù lao	Thưởng	Các khoản lợi ích khác
Hội đồng quản trị					
Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT		120.000.000		
Nguyễn Cao Nhơn	Phó chủ tịch HĐQT		79.000.000		
Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	964.000.000	96.000.000	236.666.666	
Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT		72.000.000		
Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập		96.000.000		
Ban kiểm soát					
Lê Kim Thảo	Trưởng Ban kiểm soát (Miễn nhiệm 25/04/2025)		18.000.000		
Nguyễn Thị Giang	Trưởng Ban kiểm soát (Bỏ nhiệm 25/04/2025)		54.000.000		
Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	-	48.000.000		
Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên Ban kiểm soát (Bỏ nhiệm 25/04/2025)		36.000.000		
Ban Giám đốc					
Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	601.000.000	48.000.000	163.000.000	

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Không có.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

- Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

Stt	Tên tổ chức/Cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
A GIAO DỊCH BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ:								
1	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	Người có liên quan	3600283394 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 03/11/2004	96 Hà Huy Giáp, Trảng Biên, Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Thu gom rác thải thông thường với số tiền 11.073.200 đồng.	
2	CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038038 204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	96 Hà Huy Giáp, Trảng Biên, Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường, cung cấp nước sạch, xử lý nước thải với số tiền 72.364.593 đồng.	
3	CTCP dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cung cấp nước sạch với số tiền 1.529.000 đồng	
4	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Người có liên quan	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Km 13, QL 51, P.Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai	T01/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường với số tiền 6.000.000 đồng.	
5	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Người có liên quan	3602041601 cấp lần đầu ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Lãi cho vay: 4.137.983.673 đồng.	
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Người có liên quan	3600694267 cấp ngày 14/9/2004 tại Đồng Nai	Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cho thuê xe ô tô: 333.333.332 đồng	
7	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Người có liên quan	3501499635 cấp ngày 23/11/2009 tại Vũng Tàu	KCN Đất Đỏ I, xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cho thuê xe ô tô: 180.000.000 đồng	

01/2025
 N
 T
 GHI
 L
 N

Stt	Tên tổ chức/Cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Người có liên quan	3602181239 do Phòng Đăng ký KD- Sở KH và ĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 20/11/2009	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, P. Tân Vạn, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	T01/2025-T2/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Lãi cho vay: 2.151.531.005 đồng.	Không còn liên quan kể từ 01/03/2025.
B GIAO DỊCH MUA NGUYÊN VẬT LIỆU, HÀNG HOÁ, DỊCH VỤ:								
1	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038038 204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	96 Hà Huy Giáp, Trần Biên, Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Mua nhiên liệu (Xăng, dầu, nhớt) với số tiền là 316.314.629 đồng.	
2	Công ty CP DV BV chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Hợp đồng thuê dịch vụ bảo vệ với tổng số tiền phát sinh 1.176.884.000 đồng.	
3	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Người có liên quan	3603438670 so Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017	(Trong khuôn viên CTCP Đầu tư Nhơn Trạch), đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Hợp đồng giao khoán công tác chăm sóc cây xanh, vệ sinh đường giao thông với tổng số tiền phát sinh là 3.451.949.540 đồng.	
4	Công ty CP Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Người có liên quan	3603438670 so Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017	Số 647, Xa lộ Hà Nội, P Long Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	T01/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Mua hạt điều: 1.407.408 đồng	

Stt	Tên tổ chức/Cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
5	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Người có liên quan	3600283394 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 03/11/2004	96 Hà Huy Giáp, Trần Biên, Đồng Nai	T03/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cước dịch vụ phần mềm Office365 từ ngày 02/03/2025 đến ngày 01/03/2026: 8.544.960 đồng	
C GIAO DỊCH CHO VAY VỐN LƯU ĐỘNG:								
1	CTCP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Người có liên quan	3602041601 cấp lần đầu ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	T01/2025 - T06/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Lãi nhập gốc theo Phụ lục hợp đồng vay vốn, số tiền 3.996.862.514 đồng	
D GIAO DỊCH NHẬN CỔ TỨC:								
1	Công ty CP Bất Động Sản Thống Nhất	Người có liên quan	3602041707 cấp ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	L4.09-10, đường N5, tổ 14, KP. Lập Thành, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	CTCP BĐS Thống Nhất chi trả cổ tức năm 2024 (9%/mệnh giá): 3.730.050.000 đồng	
2	Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Người có liên quan	3600881612 cấp ngày 22/01/2007 tại Đồng Nai	KCN Long Khánh, xã Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai	T01/2025-T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	CTCP KCN Long Khánh chi trả cổ tức năm 2024 (45%/mệnh giá): 10.260.000.000 đồng	

- Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát:

Stt	Bên cung cấp/bán hàng hoá/cung cấp dịch vụ/cho vay/cung cấp giao dịch khác	Bên mua hàng hoá/sử dụng dịch vụ/vay/giao dịch khác	Thời điểm giao dịch giữa các công ty với nhau	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Năm 2025	Cung cấp Dịch vụ bảo vệ: 596.500.000 đồng
2	Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Năm 2025	Cung cấp nhiên liệu xe công tác: 186.860.633 đồng
3	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Năm 2025	Cung cấp Dịch vụ quảng cáo: 30.747.600 đồng; Cước dịch vụ phần mềm Office: 3.417.984 đồng.
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Năm 2025	Chi cổ tức năm 2024 (9%): 364.950.000 đồng
6	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty CP Địa ốc Đại Á	Năm 2025	Thu hồi nợ gốc vay = Cổ tức năm 2024 (9%): 1.890.000.000 đồng; Lãi cho vay 473.794.521 đồng
7	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Năm 2025	Cung cấp quyền khai thác Dịch vụ bóc xép: 763.636.364 đồng
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty CP Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Năm 2025	Thu hồi nợ gốc vay 70.000.000.000 đồng; Lãi vay vốn: 1.093.150.685 đồng.
11	Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty cổ phần Tín Khải	Năm 2025	Cung cấp nhiên liệu xe công tác (dầu DO): 16.833.918 đồng
12	Công ty cổ phần Tín Khải	Công cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Luỹ kế tính đến ngày 28/02/2025. Không còn liên quan kể từ ngày 01/03/2025	Cho vay và tiền lãi cho vay: 34.830.159.956 đồng.
14	Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty cổ phần Tín Khải	Năm 2025	Dịch vụ giám sát, quản lý dự án: 30.000.000 đồng

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa luôn tuân thủ và thực hiện đúng, đủ, kịp thời các quy định của pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty. Công ty luôn xem xét các thông lệ tốt về quản trị công ty để đáp ứng phù hợp với yêu cầu phát triển doanh nghiệp và mang lại hiệu quả hoạt động bền vững. Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty đã được ban hành, điều chỉnh kịp thời theo quy định pháp luật hiện hành và dân tiệm cận với các thông lệ quản trị tốt nhất. Đồng thời, Công ty duy trì và đảm bảo thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

VI. Báo cáo tài chính:

Đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-CT.

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



**GIÁM ĐỐC
PHAN ANH DŨNG**



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN

KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 50
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

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

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Phan Anh Dũng - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

Cam kết khác

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



Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026



Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

Tại 31/12/2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.716.057.351.269	659.735.035.671
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.185.897.343.907	87.130.709.626
111	1. Tiền		3.897.343.907	13.930.709.626
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.182.000.000.000	73.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	9.700.000.000	9.300.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.700.000.000	9.300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		389.405.462.251	423.841.851.411
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	8.099.323.984	83.288.779.789
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.022.355.225	983.946.061
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	277.345.049.876	285.564.149.804
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	102.938.733.166	55.990.114.661
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(1.985.138.904)
140	IV. Hàng tồn kho		128.160.084.763	136.876.203.402
141	1. Hàng tồn kho	10	128.160.084.763	136.876.203.402
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.894.460.348	2.586.271.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	614.878.241	542.039.224
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.044.842.573	1.989.187.174
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	234.739.534	55.044.834

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		439.597.504.954	1.469.392.401.949
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.000.000	1.033.200.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	50.000.000	1.033.200.000.000
220	II. Tài sản cố định		18.835.937.288	22.209.882.927
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.835.937.288	22.209.882.927
222	- Nguyên giá		107.519.239.088	107.057.637.000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(88.683.301.800)	(84.847.754.073)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	-
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(35.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	27.086.783.178	25.981.531.993
231	- Nguyên giá		130.627.079.890	127.979.995.282
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(103.540.296.712)	(101.998.463.289)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		724.971.178	1.300.526.734
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	724.971.178	1.300.526.734
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	357.981.359.061	350.937.862.270
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		324.964.719.657	317.063.527.946
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	36.544.595.330
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.527.955.926)	(2.670.261.006)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.918.454.249	35.762.598.025
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	34.918.454.249	35.762.598.025
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.155.654.856.223	2.129.127.437.620

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại 31/12/2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		253.010.038.008	316.846.322.061
310	I. Nợ ngắn hạn		82.524.470.048	140.566.400.193
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.670.232.270	3.404.089.912
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	708.934.109	7.226.308.475
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	27.448.369.494	24.100.381.062
314	4. Phải trả người lao động		909.880.135	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	551.788.806	364.472.537
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.721.908.901	5.719.353.899
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	37.608.972.832	91.295.326.814
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.904.383.501	8.456.467.494
330	II. Nợ dài hạn		170.485.567.960	176.279.921.868
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	143.811.480.284	149.530.834.192
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.674.087.676	26.749.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.902.644.818.215	1.812.281.115.559
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.902.644.818.215	1.812.281.115.559
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		48.804.975.118	43.741.654.649
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		524.267.486.442	437.889.438.628
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		405.811.559.949	339.903.020.497
421b	LNST chưa phân phối năm nay		118.455.926.493	97.986.418.131
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.346.826.077	38.424.491.704
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.155.654.856.223	2.129.127.437.620

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	148.209.554.064	167.857.497.086
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.209.554.064	167.857.497.086
11	4. Giá vốn hàng bán	25	51.553.898.466	70.135.469.670
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.655.655.598	97.722.027.416
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	185.897.493.145	159.854.420.494
22	7. Chi phí tài chính	27	903.660.901	(10.641.534.324)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.649.315	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		7.952.267.265	5.801.532.005
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	21.284.433.125	30.714.338.098
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		268.317.321.982	243.305.176.141
31	12. Thu nhập khác	29	1.005.220.215	2.292.995.015
32	13. Chi phí khác	30	1.618.293.378	14.590.285.392
40	14. Lợi nhuận khác		(613.073.163)	(12.297.290.377)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		267.704.248.819	231.007.885.764
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	49.582.592.309	44.563.734.966
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	-	(110.487.435)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		218.121.656.510	186.554.638.233
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		215.967.711.993	182.496.632.231
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		2.153.944.517	4.058.006.002
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	3.322	2.782

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		267.704.248.819	231.007.885.764
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.008.233.877	6.356.758.207
03	- Các khoản dự phòng		(1.127.443.984)	(9.471.790.882)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(151.502)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(193.957.504.345)	(166.198.117.887)
06	- Chi phí lãi vay		15.649.315	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	10.286.943.421
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		78.643.183.682	71.981.527.121
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.736.822.289	23.350.767.453
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		6.401.732.366	11.635.820.053
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(90.622.021)	(14.463.852.173)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		771.304.759	1.772.575.205
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.649.315)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(45.937.531.847)	(36.887.480.133)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.174.083.993)	(7.769.283.248)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		40.335.155.920	49.620.074.278
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		(849.597.594)	(1.812.290.166)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		165.235.689	624.518.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(162.070.900.072)	(223.740.201.669)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		169.890.000.000	131.900.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.033.200.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		209.120.701.528	94.481.228.730
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.249.455.439.551	1.453.255.077

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(6.000.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.098.766.634.281	28.722.917.025
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		87.130.709.626	58.407.641.099
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	151.502
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.185.897.343.907	87.130.709.626

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 650.078.570.000 VND; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 45 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 45 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh nước sạch; Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe.

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

Doanh thu năm nay giảm 19,647 tỷ VND (tương ứng giảm 11,7%) so với năm trước nguyên nhân chủ yếu là do giảm doanh thu từ hoạt động xây nhà thô tại dự án chợ đầu mối Thống Nhất năm nay không còn nhiều; trong khi đó chi phí tài chính tăng 11,545 tỷ VND do Công ty phải trích dự phòng thêm 903 triệu VND đối với khoản đầu tư vào Công ty Cafe Olympic trong khi năm trước là hoàn nhập 10,641 tỷ VND.

Doanh thu tài chính tăng 26 tỷ VND (tương ứng 16,23%) so với năm trước do lãi thu được các hợp đồng tiền gửi tăng cùng với tiền lợi nhuận của hợp đồng hợp tác với Công ty Phước An. Bên cạnh đó thì chi phí quản lý năm nay cũng giảm 9,4 tỷ VND (tương ứng 30,7%) so với năm trước do Công ty hoàn nhập khoản dự phòng công nợ phải thu khó đòi 1,9 tỷ VND; chi phí lương giảm 3,61 tỷ VND. Chi phí khác năm nay giảm 12,971 tỷ VND so với năm trước do năm 2024 ghi nhận các chi phí của dự án Xã lộ 25 do không thực hiện nữa số tiền 11,487 tỷ VND. Những điều này làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty giảm 4,596 tỷ VND (tương ứng giảm 3,91%) so với năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai	Tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Kỳ kế toán năm của 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

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát đạt được khi 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 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 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 của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Công ty thực hiện như sau: Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết ký báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.11 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.12 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10	năm
- Thiết bị truyền dẫn	07 - 08	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao		

2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 . Thuê hoạt động

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

2.15 . 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.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. 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 hoặc thông báo từ BCC.

2.16 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà 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 đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian là 24 tháng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.

2.17 . Các khoản nợ phải trả

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

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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 Công ty.

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Tam Phước.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp và cho thuê Kios chợ Tam Phước được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

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

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

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

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

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

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

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.25 . Lãi 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

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

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

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

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, bán đất nền, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	3.077.573	11.288.394
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.894.266.334	13.919.421.232
Các khoản tương đương tiền (*)	1.182.000.000.000	73.200.000.000
	<u>1.185.897.343.907</u>	<u>87.130.709.626</u>

(*) Tại 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,8%/năm đến 4,75%/năm. Trong đó, số tiền gửi có kỳ hạn theo thỏa thuận riêng với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An tại Ngân hàng BIDV và Vietinbank là 1,033 tỷ VND sẽ bù trừ với chi phí sử dụng vốn phải thu từ Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (xem chi tiết tại Thuyết minh số 7 và số 21).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	9.700.000.000	-	9.300.000.000	-
	<u>9.700.000.000</u>	<u>-</u>	<u>9.300.000.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất từ 5,8%/năm đến 7,4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Địa chỉ	31/12/2025			01/01/2025		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	24,00	24,00	2.388.617.663	24,00	24,00	2.297.208.669
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	40,00	40,00	322.576.101.994	40,00	40,00	314.766.319.277
			324.964.719.657			317.063.527.946

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 38.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ biểu quyết	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng	
%	VND	VND		VND	VND	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	19,00	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-	
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	12,07	13.311.795.330	(3.527.955.926)	13.311.795.330	(2.670.261.006)	
	36.544.595.330	(3.527.955.926)		36.544.595.330	(2.670.261.006)	

(*) Trong năm, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC tăng vốn điều lệ từ 680.000.000.000 VND lên 744.974.622.320 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 13,23% xuống 12,07%.

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



5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	2.314.656	-	8.332.140.726	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	-	6.737.882.548	-
Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	-	-	16.000.000	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.314.656	-	433.998	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	-	1.577.824.180	-
Bên khác	8.097.009.328	-	74.956.639.063	(1.985.138.904)
Công ty CP Đầu tư XD Toàn Lộc	1.978.785.447	-	1.251.686.326	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	-	-	62.161.841.096	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.156.419.565	-	1.144.162.750	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	-	-	686.286.054	-
Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	-	-	3.084.704.003	(1.208.652.651)
Công ty CP Ha Na Ka A.B.M	1.198.048	-	2.122.888.695	(776.486.253)
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.251.495.810	-	2.156.033.880	-
Phải thu khách hàng khác	2.709.110.458	-	2.349.036.259	-
	8.099.323.984	-	83.288.779.789	(1.985.138.904)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	30.000.000	-	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	30.000.000	-	30.000.000	-
Bên khác	992.355.225	-	953.946.061	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	588.182.225	-	588.182.225	-
Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	-	144.288.000	-
Trả trước cho người bán khác	259.885.000	-	221.475.836	-
	1.022.355.225	-	983.946.061	-

T.C.P.

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	253.564.149.804	-	105.170.900.072	81.390.000.000	277.345.049.876	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu ⁽¹⁾	133.425.899.677	-	26.174.037.558	5.000.000.000	154.599.937.235	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽²⁾	6.510.000.000	-	-	1.890.000.000	4.620.000.000	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	74.500.000.000	-	-	74.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân ⁽³⁾	39.128.250.127	-	3.996.862.514	-	43.125.112.641	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ⁽⁴⁾	-	-	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
Bên khác	32.000.000.000	-	-	32.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	32.000.000.000	-	-	32.000.000.000	-	-
	285.564.149.804	-	105.170.900.072	113.390.000.000	277.345.049.876	-

(1) Các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu gồm các hợp đồng sau:

(1.1) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và Phụ lục 09/88/PL-HĐVV ngày 24/07/2025; với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 23.966.990.754 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: Đến 31/07/2025;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 23.966.990.754 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

(1.2) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 và Phụ lục 02/01/PL-HĐVV ngày 03/07/2024; với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 66.662.652.501 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: Đến ngày 31/07/2025;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 66.662.652.501 VND;

(1.3) Hợp đồng cho vay vốn số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và Phụ lục số 03/92/2024/HĐVV ngày 02/05/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức cho vay: 190.000.000.000 VND;
- + Số tiền đã cho vay: 33.300.493.150 VND;
- + Mục đích vay: Xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- + Thời hạn cho vay: đến 02/08/2025;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 33.300.493.150 VND;

(1.4) Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 04/01/2023 và Phụ lục số 02/PL-HĐVV ngày 05/04/2025; với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 25.969.800.830 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 04/07/2025;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 20.969.800.830 VND.

(1.5) Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 02/01/2025; với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 9.700.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 02/01/2026;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 9.700.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu không còn là bên liên quan từ ngày 28/02/2025.

(2) Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV ngày 12/08/2022 và phụ lục hợp đồng số 06/PL-HĐVV ngày 31/12/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 13.500.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến hết 31/12/2026;
- + Lãi suất cho vay: Từ 9%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bằng số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 4.620.000.000 VND.

(3) Các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân gồm các hợp đồng sau:

(3.1) Hợp đồng vay vốn số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và Phụ lục 06/100/PL-HĐVV ngày 19/12/2025 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 25.496.619.490 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 20/03/2026;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 25.496.619.490 VND;

(3.2) Hợp đồng cho vay vốn số 06/HĐVV ngày 25/01/2024 và Phụ lục số 01/06/PL-HĐVV ngày 25/01/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 17.628.493.151 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 25/01/2026;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 17.628.493.151 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(4) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/09/2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay vốn: 75.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 7%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 75.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Các khoản vay đều đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) <i>Chi tiết theo nội dung</i>				
Phải thu về cổ tức	32.660.000.000	-	32.660.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	21.575.081.742	-	2.232.173.781	-
Phải thu về lãi hợp đồng hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	27.853.939.726	-	-	-
Tạm ứng	20.099.426.609	-	20.141.215.227	-
Ký cược, ký quỹ	3.050.000	-	2.250.000	-
Phải thu khác	747.235.089	-	954.475.653	-
	<u>102.938.733.166</u>	<u>-</u>	<u>55.990.114.661</u>	<u>-</u>
a.2) <i>Chi tiết theo đối tượng</i>				
Bên liên quan	42.175.947.810	-	34.665.243.370	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	1.337.671.233	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	-	10.260.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	6.459.331.238	-	2.005.243.370	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân	24.118.945.339	-	22.400.000.000	-
Bên khác	60.762.785.356	-	21.324.871.291	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An ⁽¹⁾	27.853.939.726	-	-	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	12.059.133.932	-	226.930.411	-
Tạm ứng của nhân viên	20.099.426.609	-	20.141.215.227	-
Khác	750.285.089	-	956.725.653	-
	<u>102.938.733.166</u>	<u>-</u>	<u>55.990.114.661</u>	<u>-</u>

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Ký quỹ	50.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An ⁽¹⁾	-	-	1.033.200.000.000	-
	<u>50.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.033.200.000.000</u>	<u>-</u>

- (1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022, Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024 và Phụ lục số 03/PLHĐ.1168/HĐ-PAP vào ngày 15/10/2025 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An.
- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (Phước An) và Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Tín Nghĩa).
 - Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.
 - Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m² tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.
 - Góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m²; thời gian hợp tác là 24 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt.
Đợt 1: Tín Nghĩa góp vốn theo phần diện tích 300.000 m² của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND.
Đợt 2: Tín Nghĩa sẽ góp vốn đối với phần diện tích dự kiến còn lại sau khi dự án KCN Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư. Các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp vốn bổ sung.
 - Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa 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. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 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.
Trong quá trình thực hiện hợp đồng, số tiền chi phí sử dụng vốn tương ứng với tỷ suất sinh lời là 12%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày bắt đầu góp vốn đến ngày hết hạn sẽ được Phước An thanh toán hàng năm cho Tín Nghĩa theo Biên bản quyết toán giữa hai bên.
 - Kết quả kinh doanh đã được phân chia: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận doanh thu tài chính phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh này tính từ ngày 27/04/2024 đến ngày 31/12/2025 là 208.225.183.562 VND, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12%/năm. Trong đó, doanh thu tài chính tính cho năm 2025 là 146.063.342.466 VND. Phước An đã thanh toán tổng số tiền là 180.371.243.836 VND. Số tiền còn lại là 27.853.939.726 VND sẽ được Phước An thanh toán khi hết hạn hợp đồng.
 - Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2025: Bên Phước An đã thanh toán toàn bộ số tiền góp vốn là 1.033,2 tỷ đồng vào ngày 10/10/2025. Đồng thời, hai bên đã ký phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ.1168/HĐ-PAP vào ngày 15/10/2025 về việc tiếp tục thực hiện các điều khoản đã ký của hợp đồng và thanh toán chi phí sử dụng vốn cho TIP với lãi suất 12%/năm cho đến ngày hết hạn hợp đồng là ngày 26/04/2026. Toàn bộ số tiền 1.033,2 tỷ đồng PAP đã trả cho TIP đã được Tip gửi tiết kiệm có kỳ hạn cho đến ngày 26/4/2026, và toàn bộ số lãi tiền gửi phát sinh sẽ được bù trừ với chi phí sử dụng vốn (lãi vay) mà PAP phải trả cho TIP tính từ ngày 11/10/2025 đến ngày 26/4/2026.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	-	-	3.084.704.003	1.876.051.352
Công ty Cổ phần Ha Na Ka A.B.M	-	-	2.122.888.695	1.346.402.442
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.207.592.698</u>	<u>3.222.453.794</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	397.574.770	-	195.912.722	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	105.754.328.175	-	114.672.108.862	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u>128.160.084.763</u>	<u>-</u>	<u>136.876.203.402</u>	<u>-</u>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾	43.082.803.690	43.082.803.690
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp ⁽²⁾	2.135.372.976	4.449.759.249
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú ⁽³⁾	59.213.732.831	59.213.732.831
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất ⁽⁴⁾	1.322.418.678	7.925.813.092
	<u>105.754.328.175</u>	<u>114.672.108.862</u>

Thông tin chi tiết về dự án:

(1) Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước:

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2025: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.205,5 m² (trong đó: đất ở là 60.844,5 m²; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361 m²).
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.202,1 m² (bao gồm: đất ở 976,1 m²; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m²). Số dư tại ngày 31/12/2025 là các chi phí phân bổ cho phần diện tích đất chưa thực hiện.

(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào Khu công nghiệp Tam Phước), phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước I, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2025 là của 07 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617 m² từ tháng 04/2023.

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khái;
- Địa điểm xây dựng: Ấp 4, phường Tân Triều, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m² đất ở, 40.500 m² đất tái định cư, 44.100 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m²;
- Tổng mức đầu tư: 500 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2025;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2025: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải tỏa. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2025 - 2026; Số dư là các chi phí liên quan phân bổ cho diện tích chưa xây dựng của dự án.
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m² đất nền và 2.378 m² đất thương mại dịch vụ.

- (4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
 - Địa điểm xây dựng: Ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai;
 - Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
 - Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m² đất ở, 5.180 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m²;
 - Tổng mức đầu tư: 400 tỷ VND;
 - Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
 - Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m² đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m² đất thương mại dịch vụ;
 - Tình hình dự án tại ngày 31/12/2025: Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô cho khách hàng; số dư còn lại là chi phí của một số căn nhà thô đang xây.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Sửa chữa trạm Văn phòng trạm Xử lý nước thải	276.481.481	276.481.481
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	-	575.555.556
- Các công trình khác	448.489.697	448.489.697
	<u><u>724.971.178</u></u>	<u><u>1.300.526.734</u></u>

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	52.523.505.561	31.452.499.683	17.102.436.484	5.979.195.272	107.057.637.000
- Mua trong năm	-	67.340.000	739.814.815	285.300.000	1.092.454.815
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(630.852.727)	-	(630.852.727)
Số dư cuối năm	52.523.505.561	31.519.839.683	17.211.398.572	6.264.495.272	107.519.239.088
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	36.121.765.714	31.452.499.683	12.741.769.266	4.531.719.410	84.847.754.073
- Khấu hao trong năm	2.607.464.256	-	1.426.933.452	432.002.746	4.466.400.454
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(630.852.727)	-	(630.852.727)
Số dư cuối năm	38.729.229.970	31.452.499.683	13.537.849.991	4.963.722.156	88.683.301.800
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	16.401.739.847	-	4.360.667.218	1.447.475.862	22.209.882.927
Tại ngày cuối năm	13.794.275.591	67.340.000	3.673.548.581	1.300.773.116	18.835.937.288

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 59.385.189.981 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2025 là 35.000.000 VND; số khấu hao trong năm là 0 VND.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 35.000.000 VND.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	119.298.342.098	6.677.126.705	413.176.479	127.979.995.282
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.647.084.608	-	-	2.647.084.608
Số dư cuối năm	1.591.350.000	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	130.627.079.890
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	95.855.993.242	5.829.543.707	312.926.340	101.998.463.289
- Khấu hao trong năm	-	1.423.857.930	100.759.801	17.215.692	1.541.833.423
Số dư cuối năm	-	97.279.851.172	5.930.303.508	330.142.032	103.540.296.712
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.591.350.000	23.442.348.856	847.582.998	100.250.139	25.981.531.993
Tại ngày cuối năm	1.591.350.000	24.665.575.534	746.823.197	83.034.447	27.086.783.178

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 95.939.071.087 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 65.248.848.002 VND (doanh thu năm 2024 là 63.022.185.554 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	150.925.925	150.925.925
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	42.999.998
Chi phí thẩm định Văn phòng thương mại	179.629.629	-
Chi phí phân bón chăm cây	242.412.698	269.333.342
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	41.909.989	78.779.959
	614.878.241	542.039.224
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	18.937.056.695	19.615.239.695
Tiền thuê đất trả một lần tại Khu công nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	9.631.661.334	9.985.917.798
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	156.732.571	75.927.979
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.881.804.753	1.563.285.905
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	4.272.441.928	4.405.955.740
Chi phí trả trước dài hạn khác	38.756.968	116.270.908
	34.918.454.249	35.762.598.025

(1) Đây là chi phí đền bù của Khu công nghiệp với số tiền ban đầu là 29.964.378.324 VND. Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053 với số tiền là 6.172.515.200 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty đã nộp 1 lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	460.659.224	460.659.224	456.617.825	456.617.825
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	31.884.690	31.884.690	27.687.450	27.687.450
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600	115.660.960	115.660.960
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	322.534.934	322.534.934	313.269.415	313.269.415
Bên khác	3.209.573.046	3.209.573.046	2.947.472.087	2.947.472.087
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.881.323.325	1.881.323.325	1.426.747.245	1.426.747.245
Công ty TNHH Tài Tiến	94.105.800	94.105.800	185.331.780	185.331.780
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	392.552.318	392.552.318
Phải trả các đối tượng khác	1.234.143.921	1.234.143.921	942.840.744	942.840.744
	3.670.232.270	3.670.232.270	3.404.089.912	3.404.089.912

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Home Voyage VN	134.218.422	-
Công ty TNHH Gỗ Leefu	84.186.247	-
Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô	-	7.169.667.345
Các đối tượng khác	490.529.440	56.641.130
	708.934.109	7.226.308.475

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	15.239.236	1.702.461.597	9.217.134.969	9.532.060.648	15.239.236	1.387.535.918
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	9.162.248	22.208.570.411	49.582.592.309	45.937.531.847	109.606.637	25.954.075.262
Thuế Thu nhập cá nhân	-	189.349.054	3.257.362.852	3.339.953.592	-	106.758.314
Thuế Tài nguyên	30.643.350	-	-	-	30.643.350	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	810.757.165	890.007.476	79.250.311	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	28.157.976	28.157.976	-	-
Các loại thuế khác	-	-	9.000.000	9.000.000	-	-
	55.044.834	24.100.381.062	62.905.005.271	59.736.711.539	234.739.534	27.448.369.494

Quyết toán thuế của 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.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền điện, nước	533.880.148	364.472.537
Chi phí phải trả khác	17.908.658	-
	551.788.806	364.472.537

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	529.871.799	529.871.800
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	5.189.482.102	5.189.482.099
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.555.000	-
	5.721.908.901	5.719.353.899
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	6.053.589.788	6.855.897.488
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	137.757.890.496	142.674.936.704
	143.811.480.284	149.530.834.192
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		243.737.009.362
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2025		31.071.329.621
Số ghi doanh thu trong năm		63.132.290.556
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2025		149.533.389.185

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.633.496.713	1.419.936.363
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	20.016.232.825	84.955.315.715
- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Phải trả cho Công ty Cảng Phước An	11.025.517.808	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	822.781.726	809.130.976
	37.608.972.832	91.295.326.814
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Cổ đông của Công ty (cổ tức)	20.016.232.825	84.955.315.715
- Công ty TNHH JoyFul	500.000.000	500.000.000
- Multi Sourcing Company	206.300.000	206.300.000
- Công ty Cảng Phước An	11.025.517.808	-
- Các đối tượng khác	5.860.922.199	5.633.711.099
	37.608.972.832	91.295.326.814

(*) Số phải trả là khoản tiền lãi thu được từ các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (xem chi tiết tại Thuyết minh số 3).

b) Dài hạn		
Bên khác		
- Nhận ký quỹ thuê kho lạnh	-	75.000.000
Bên liên quan		
- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	26.674.087.676	26.749.087.676

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	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
Số dư tại ngày 01/01/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	374.489.128.515	37.754.514.854	1.742.841.396.819
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	182.496.632.231	4.058.006.002	186.554.638.233
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023	-	-	-	-	(19.502.357.100)	(2.855.500.000)	(22.357.857.100)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.369.431.777	-	(5.369.431.777)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban Điều hành	-	-	-	-	(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	-	-	(84.510.214.100)	-	(84.510.214.100)
Số dư tại ngày 31/12/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	437.889.438.628	38.424.491.704	1.812.281.115.559
Số dư tại ngày 01/01/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	437.889.438.628	38.424.491.704	1.812.281.115.559
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	215.967.711.993	2.153.944.517	218.121.656.510
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(26.003.142.800)	(2.569.950.000)	(28.573.092.800)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2025 ⁽²⁾	-	-	-	-	(97.511.785.500)	-	(97.511.785.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	5.063.320.469	-	(5.063.320.469)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành ⁽¹⁾	-	-	-	-	(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	(51.075.554)	-	(51.075.554)
Số dư tại ngày 31/12/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	48.804.975.118	708.650.196	524.267.486.442	37.346.826.077	1.902.644.818.215

(1) Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty mẹ và các Công ty con đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại Công ty con		Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2024
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát		
	VND	VND	VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	5.063.320.469	-	-	5.063.320.469	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	172.884.856	119.115.144	292.000.000	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	787.455.000	542.545.000	1.330.000.000	-
Chi trả cổ tức (*)	110.513.356.900	3.730.050.000	2.569.950.000	116.813.356.900	84.510.214.100

Chi tiết các khoản chi trả cổ tức tại Công ty mẹ:

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 19/NQ-HĐQT ngày 04/12/2024, Công ty tạm ứng cổ tức của năm 2024 bằng tiền theo tỷ lệ 13% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.300 VND); ngày chốt quyền là ngày 20/12/2024 và ngày chi trả là ngày 24/01/2025.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 24/07/2025, Công ty chi trả cổ tức còn lại của năm 2024 bằng tiền theo tỷ lệ 4% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 400 VND); ngày chốt quyền là ngày 07/08/2025 và ngày chi trả là ngày 15/08/2025.

(2) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 24/07/2025, Công ty tạm ứng cổ tức đợt 1 của năm 2025 bằng tiền theo tỷ lệ 12% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.200 VND); ngày chốt quyền là ngày 07/08/2025 và ngày chi trả là ngày 15/08/2025.

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 03/12/2025, Công ty tạm ứng cổ tức đợt 2 của năm 2025 bằng tiền theo tỷ lệ 3% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 300 VND); ngày chốt quyền là ngày 22/12/2025 và ngày chi trả là ngày 15/01/2026.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
America LLC	15,53	100.927.250.000	15,26	99.188.250.000
Các cổ đông khác	27,73	180.301.320.000	28,00	182.040.320.000
	100	650.078.570.000	100	650.078.570.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	84.955.315.715	437.656.845
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	126.084.878.300	106.868.071.200
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	28.573.092.800	22.357.857.100
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	97.511.785.500	84.510.214.100
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(113.528.408.515)	(22.350.412.330)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	(77.495.552.675)	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	20.016.232.825	84.955.315.715
d) Cổ phiếu		
	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu		
e) Các quỹ công ty		
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	48.804.975.118	43.741.654.649
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	49.513.625.314	44.450.304.845

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053.

- Tổng diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m².
- Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:
 - + Trả tiền hàng năm cho diện tích 1.892.526,5 m²;
 - + Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m²;
 - + Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 844.342,6 m² do đây là công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy.

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m² đất tại phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất một lần. Trong đó: 61.820,6 m² thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m² thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057; 81.329,4 m² đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ký hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án khu chợ tại ấp Lập Thành, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích sử dụng đất chợ, thời gian thuê đất đến ngày 08/05/2059.

- Tổng diện tích khu đất thuê là 19.670 m².

- Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:

+ Trả tiền thuê đất một lần cho diện tích 5.180 m².

+ Trả tiền thuê đất hằng năm cho diện tích 14.490 m².

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Đồng đô la Mỹ (USD)	-	118,27

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000
	1.711.862.910	1.711.862.910

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tín Nghĩa	61.522.853.340	58.779.314.674
Doanh thu cho thuê đất Khu công nghiệp Tín Nghĩa	3.725.994.662	4.242.870.880
Doanh thu của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	375.176.898
Doanh thu xây dựng nhà thổ tại chợ Thống Nhất	9.047.186.422	36.402.803.541
Doanh thu cung cấp nước sạch	22.799.631.332	23.282.389.250
Doanh thu về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	27.638.900.281	24.117.862.047
Doanh thu thu gom rác thải	5.007.882.475	4.969.025.355
Doanh thu cung cấp điện	2.937.955.752	2.052.220.062
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	15.529.149.800	13.635.834.379
	148.209.554.064	167.857.497.086
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	1.367.936.993	867.907.764
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)		

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tín Nghĩa	6.284.835.655	6.742.684.363
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp Tín Nghĩa	833.967.607	849.344.393
Giá vốn của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	305.182.465
Giá vốn xây dựng nhà thô tại chợ Thống Nhất	6.603.394.414	26.549.772.264
Giá vốn cung cấp nước	22.606.533.425	22.212.158.690
Giá vốn về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	5.671.816.640	4.913.163.723
Giá vốn thu gom rác thải	2.981.033.837	2.877.958.084
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	6.572.316.888	5.685.205.688
	51.553.898.466	70.135.469.670
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)	5.788.678.827	6.338.346.715

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	29.516.658.925	25.384.067.700
Lãi chậm thanh toán	57.491.754	82.201.292
Lãi hợp tác (*)	146.063.342.466	123.984.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.260.000.000	10.404.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	151.502
	185.897.493.145	159.854.420.494
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)	20.249.591.537	31.716.245.299

(*) Khoản lãi phát sinh từ hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (xem chi tiết tại thuyết minh số 08).

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	15.649.315	-
Dự phòng/hoàn nhập tổn thất đầu tư	857.694.920	(10.641.534.324)
Chi phí tài chính khác	30.316.666	-
	903.660.901	(10.641.534.324)

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	202.195.302	284.998.208
Chi phí nhân công	15.532.231.397	19.152.186.512
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.003.348.454	2.413.652.750
Thuế, phí, lệ phí	479.260.698	838.602.217
Hoàn nhập dự phòng	(1.985.138.904)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.911.915.139	3.388.855.600
Chi phí khác bằng tiền	2.140.621.039	4.636.042.811
	21.284.433.125	30.714.338.098

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	165.235.689	624.518.182
Thu nhập từ trả lãi ký quỹ dự án xã Lộ 25	-	258.275.371
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	83.217.409
Thu nhập từ tiền phạt hợp đồng	381.745.000	260.657.592
Thu nhập từ phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	256.730.047	58.000.832
Thu nhập khác	201.509.479	1.008.325.629
	1.005.220.215	2.292.995.015

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.148.000.000	1.407.666.668
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	-	190.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	35.000.000	135.300.000
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Chi phí đầu tư Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25 do ngừng dự án	-	11.486.943.421
Thuế VAT bổ sung	-	575.999.586
Chi nộp phạt, chậm nộp	1.293.637	364.095.666
Chi phí khác	333.999.741	330.280.051
	1.618.293.378	14.590.285.392

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	48.181.859.543	41.880.092.257
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khai	-	100.444.389
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.400.732.766	2.583.198.320
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	49.582.592.309	44.563.734.966

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(110.487.435)
	-	(110.487.435)

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	215.967.711.993	182.496.632.231
Các khoản điều chỉnh	-	(1.622.000.000)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(1.622.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	215.967.711.993	180.874.632.231
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	65.007.857	65.007.857
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.322	2.782

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 cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

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

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.283.346.796	23.550.090.829
Chi phí nhân công	17.328.413.537	19.152.186.512
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.008.233.877	6.356.758.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.467.219.571	45.666.860.900
Chi phí khác bằng tiền	5.708.547.799	6.311.348.957
	66.795.761.580	101.037.245.405

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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 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. 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 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 Công ty. 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 hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).



TÀI CHÍNH

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.185.894.266.334	-	-	1.185.894.266.334
Phải thu khách hàng, phải thu khác	111.038.057.150	50.000.000	-	111.088.057.150
Các khoản cho vay	287.045.049.876	-	-	287.045.049.876
	1.583.977.373.360	50.000.000	-	1.584.027.373.360
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.119.421.232	-	-	87.119.421.232
Phải thu khách hàng, phải thu khác	137.293.755.546	1.033.200.000.000	-	1.170.493.755.546
Các khoản cho vay	294.864.149.804	-	-	294.864.149.804
	519.277.326.582	1.033.200.000.000	-	1.552.477.326.582

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro 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 Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	41.279.205.102	26.674.087.676	-	67.953.292.778
Chi phí phải trả	551.788.806	-	-	551.788.806
	41.830.993.908	26.674.087.676	-	68.505.081.584
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	94.699.416.726	26.749.087.676	-	121.448.504.402
Chi phí phải trả	364.472.537	-	-	364.472.537
	95.063.889.263	26.749.087.676	-	121.812.976.939

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.000.000.000	-

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	6.000.000.000	-

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

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

38 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khai	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Lào	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cùng Công ty mẹ (không còn là bên liên quan từ 28/02/2025)
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.367.936.993	867.907.764
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	11.073.200	10.672.923
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	765.165.868	440.735.408
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	72.364.593	324.221.655
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	6.000.000	12.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	333.333.332	27.777.778
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	180.000.000	52.500.000
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ	5.788.678.827	6.338.346.715
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	42.710.544	28.771.200
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	519.227.336	517.745.626
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	-	375.000.001
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	3.451.949.540	3.533.242.554
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	1.407.407	3.373.334
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.773.384.000	1.880.214.000
Doanh thu hoạt động tài chính	20.249.591.537	31.716.245.299
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	4.137.983.673	3.481.142.350
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	473.794.521	667.339.726
Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	1.361.589.041	396.986.301
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	2.923.073.617	13.916.667.332
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	1.093.150.685	2.994.109.590
Thu nhập khác	-	737.071.233
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	737.071.233
Trả cổ tức	70.446.450.000	59.421.500.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	70.081.500.000	59.016.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	364.950.000	405.500.000

009
CỘNG
CỔ P
HÁT
CỘNG
ÍN N
H ĐC

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc /TV HĐQT	1.491.666.666	2.172.458.332
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	812.000.000	1.192.881.668
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	861.686.778
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	-	1.840.915.483
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	120.000.000	733.172.000
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch HĐQT (1)	-	557.415.999
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Chủ tịch HĐQT (2)	79.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT (2)	180.000.000	-
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT (1)	-	442.569.666
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	96.000.000	442.569.666
Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng Ban Kiểm soát (2)	54.000.000	-
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng Ban Kiểm soát (1)	18.000.000	71.111.112
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Ban Kiểm soát (1)	-	273.935.667
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên Ban Kiểm soát (2)	36.000.000	-
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	48.000.000	165.300.668
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban Kiểm soát (3)	-	124.189.556
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	653.666.666	1.081.671.666

(1) Miễn nhiệm ngày 25/04/2025; (2) Bổ nhiệm ngày 25/04/2025 và (3) Miễn nhiệm ngày 22/03/2024

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

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026