

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

96 Hà Huy Giáp, P. Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai

MST:3600283394

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
BÁO CÁO RIÊNG
QUÍ 1/2026

THÁNG 04 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.879.942.873.326	3.714.014.679.564
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		357.028.703.329	982.024.042.114
1. Tiền	111		357.028.703.329	982.024.042.114
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		605.679.982.107	605.167.985.631
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.616.661.800	6.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		700.863.320.307	700.351.323.831
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(101.800.000.000)	(101.800.000.000)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.786.515.549.113	2.107.193.280.808
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		2.600.582.058.385	1.850.941.847.428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25.453.490.259	25.775.362.720
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		341.551.717.035	411.547.787.226
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(181.071.716.566)	(181.071.716.566)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		112.638.331.571	17.837.157.700
1. Hàng tồn kho	141		112.638.331.571	17.837.157.700
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		18.080.307.206	1.792.213.311
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		17.958.294.956	1.670.201.061
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	163		122.012.250	122.012.250
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B.TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.832.317.554.938	6.857.746.695.778
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		61.894.862.280	61.269.644.610
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		110.463.755.671	109.838.538.001
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		(48.568.893.391)	(48.568.893.391)
II- Tài sản cố định	220		292.742.206.389	298.967.356.168
1. Tài sản cố định hữu hình	221		244.251.476.291	250.473.418.845
- Nguyên giá	222		459.398.714.638	472.739.055.521
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(215.147.238.347)	(222.265.636.676)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227		48.490.730.098	48.493.937.323
- Nguyên giá	228		52.473.077.066	52.473.077.066
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.982.346.968)	(3.979.139.743)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
thành	232			
b). Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV- Bất động sản đầu tư	240		940.644.612.998	957.540.161.203
- Nguyên giá	241		1.785.913.941.799	1.772.573.600.916
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(845.269.328.801)	(815.033.439.713)
V- Tài sản dở dang dài hạn	250		1.288.953.969.264	1.286.929.620.428
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.288.953.969.264	1.286.929.620.428
VI- Đầu tư tài chính dài hạn	260		3.853.467.434.569	3.853.467.434.569
1. Đầu tư vào công ty con	261		4.113.780.165.702	4.113.780.165.702
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	262		35.529.209.727	35.529.209.727
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(295.841.940.860)	(295.841.940.860)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII- Tài sản dài hạn khác	270		394.614.469.438	399.572.478.800
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		394.614.469.438	399.572.478.800
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		10.712.260.428.264	10.571.761.375.342
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.459.322.868.920	7.367.218.433.649
I. Nợ ngắn hạn	310		2.920.905.520.248	2.963.346.032.883
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.156.947.433	68.504.289.492
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		93.269.532.988	81.346.065.069
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		508.103.600	508.103.600
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		18.858.053.393	55.199.360.012
5. Phải trả người lao động	315		3.286.796.030	7.633.701.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		85.867.094.220	85.740.978.277
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		216.005.169.045	140.678.030.451
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		64.356.211.560	250.618.996.001
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		2.430.475.982.855	2.266.741.375.301
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.121.629.124	6.375.133.680

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.538.417.348.672	4.403.872.400.766
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		80.000.000.000	80.000.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.282.623.144.307	4.147.257.993.688
8. Phải trả dài hạn khác	338		48.079.016.308	48.079.016.308
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		118.071.592.801	118.071.592.801
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		5.303.545.276	6.119.847.989
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		4.340.049.980	4.343.949.980
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.252.937.559.344	3.204.542.941.693
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		140.363.678.048	140.363.678.048
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.106.938.928.975	1.058.544.311.324
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		1.058.544.311.324	559.879.705.638
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		48.394.617.651	498.664.605.686
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	440		10.712.260.428.264	10.571.761.375.342

Người lập

Kế toán trưởng

Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026
Người đại diện pháp luật


Nguyễn Như Huỳnh


Nguyễn Thị Thuỳ Vân




Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Năm nay	Năm trước
1	2	3			4	5
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		2.031.631.477.346	3.113.755.433.521	2.031.631.477.346	3.113.755.433.521
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=1-2)	10		2.031.631.477.346	3.113.755.433.521	2.031.631.477.346	3.113.755.433.521
4. Giá vốn hàng bán	11		1.965.777.333.884	3.041.806.723.581	1.965.777.333.884	3.041.806.723.581
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		65.854.143.462	71.948.709.940	65.854.143.462	71.948.709.940
6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		44.277.781.625	478.031.197.370	44.277.781.625	478.031.197.370
8. Chi phí tài chính	23		33.070.869.399	39.260.682.281	33.070.869.399	39.260.682.281
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		32.663.920.817	40.694.537.443	32.663.920.817	40.694.537.443
9. Chi phí bán hàng	25		6.084.922.947	6.554.061.619	6.084.922.947	6.554.061.619
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10.855.524.976	13.188.933.188	10.855.524.976	13.188.933.188
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ((30=20+21+22-(23+25+26))	30		60.120.607.765	490.976.230.222	60.120.607.765	490.976.230.222
12. Thu nhập khác	31		1.159.067.838	427.114.200	1.159.067.838	427.114.200
13. Chi phí khác	32		1.062.567.381	143.982.195.184	1.062.567.381	143.982.195.184
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		96.500.457	(143.555.080.984)	96.500.457	(143.555.080.984)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		60.217.108.222	347.421.149.238	60.217.108.222	347.421.149.238
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		12.638.793.284	100.070.704.589	12.638.793.284	100.070.704.589
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(816.302.713)	(1.737.537.341)	(816.302.713)	(1.737.537.341)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN (60=50-51-52)	60		48.394.617.651	249.087.981.990	48.394.617.651	249.087.981.990
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Người lập

Nguyễn Như Huỳnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thùy Vân



Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	60.217.108.222	347.421.149.238
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	-
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2	23.120.697.984	23.650.547.485
- Các khoản dự phòng	3	(3.900.000)	(3.967.371.145)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	13.116.788	1.679.381.045
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5	(525.968.829)	(472.733.388.508)
- Chi phí lãi vay	6	32.663.920.817	40.775.879.086
- Các khoản điều chỉnh khác	7	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	115.484.974.982	(63.173.802.799)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(761.260.748.983)	(478.512.650.036)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(94.801.173.871)	(838.462.075.710)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(39.752.825.836)	1.256.451.214.851
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(11.330.084.533)	(42.657.952.721)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(34.581.661.074)	(43.434.895.056)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(38.524.692.205)	(21.857.585.267)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	4.000.000	911.600.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.257.504.556)	(1.657.201.205)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(868.019.716.076)	(232.393.347.943)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(2.024.348.836)	(37.193.774.259)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	(68.299.664)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(511.996.476)	(491.359.382)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	158.975.762.607
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(720.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	689.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	81.895.486.100	106.072.921.004
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	79.359.140.788	196.295.250.306
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.974.096.581.186	2.420.982.850.056
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.810.361.973.632)	(2.233.485.494.695)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	163.734.607.554	187.497.355.361
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(624.925.967.734)	151.399.257.724
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	982.024.042.114	134.146.425.483
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(69.371.051)	(154.210.362)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	357.028.703.329	285.391.472.845

Người lập

Nguyễn Như Huỳnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuý Vân

Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026
Người đại diện theo pháp luật

Trần Trung Tuấn



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 1/2026

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

2 . Lĩnh vực kinh doanh

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

3 . Ngành nghề kinh doanh

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

4 . Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

5 . Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tình hình tài chính

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý 1 năm 2026 giảm 200,7 tỷ VND, tương ứng giảm 80,6% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Trong quý 1 năm 2026, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1.082 tỷ VND, tương ứng giảm 34,8% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do sản lượng cà phê tiêu thụ giảm. Giá vốn hàng bán quý 1 năm nay giảm 1.076 tỷ VND, tương ứng giảm 35,4%, do tốc độ giảm giá vốn tương đương doanh thu dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 6,1 tỷ VND, tương ứng giảm 8,5% so với cùng kỳ năm trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 433,8 tỷ VND, tương ứng giảm 90,7% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do cùng kỳ năm trước có phát sinh chuyển nhượng vốn đầu tư,
- Chi phí khác giảm 142,9 tỷ VND do trong cùng kỳ năm trước ghi nhận khoản chi phí từ hủy giao dịch chuyển nhượng khu đất thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa trong năm 2018 với số tiền 142,9 tỷ VND.

6 . Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Trạm dừng nghỉ Tân Phú	182A, QL 20, xã Phú Lâm, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp
Chi nhánh Bảo Lộc (Chi nhánh hạch toán phụ thuộc)	Số 345, Quốc lộ 20, phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, thương mại

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con

Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con
Công ty Cổ phần Chế Biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Công ty con
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cây Xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác
Công ty Cổ phần Dầu Khí Đầu Tư Khai Thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác

7. Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là: 128 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 130 người).

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

- 1. 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.
- 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

- 1. *Chế độ kế toán áp dụng*
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài
- 2. *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.

IV. Các chính sách kế toán, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng

- 1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam
- 2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán
- 3. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.
- 4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.
- 5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính
- 6. Nguyên tắc kế toán 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 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 khê 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.
- 7. Nguyên tắc kế toán 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.
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.
- 8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình
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 trong năm mà chi phí phát sinh.

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

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

- | | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | X - Y năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải | 05 năm |

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.

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.

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 lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

- 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 VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- 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.

12. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

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.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.

17. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

19. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được phân phối theo quy định của cấp có thẩm quyền.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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 Báo cáo tình hình tài chính
- Doanh thu hoạt động tài chính*
- Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.
 - Doanh thu hoạt động tài chính;
 - Thu nhập khác.
- 23 Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.
- Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
- Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tình hình tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).
- 24 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.
- 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.
- 25 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.
- 26 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.
- 27 Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.
- 28 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- 29 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

V . Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo tình hình tài chính

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	28.006.369	38.251.638
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	357.000.696.960	981.985.790.476
	357.028.703.329	982.024.042.114

2 . Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
· Tổng giá trị cổ phiếu						
- Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	7.649.300.000	-	6.616.661.800	7.305.081.500	-
· Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	6.616.661.800	7.649.300.000	-	6.616.661.800	7.305.081.500	-

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	521.080.055.972		520.568.059.496	
- Cho vay ngắn hạn Bên liên quan	179.783.264.335	(101.800.000.000)	179.783.264.335	(101.800.000.000)
· Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	101.800.000.000	(101.800.000.000)	101.800.000.000	(101.800.000.000)
Bên khác				
· Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	77.983.264.335		77.983.264.335	
	700.863.320.307	(101.800.000.000)	700.351.323.831	(101.800.000.000)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con						
- Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) (*)	754.381.328.037	682.372.500.000	-	754.381.328.037	660.241.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	656.534.585.265		(107.385.292.885)	656.534.585.265		(107.385.292.885)
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	279.968.703.674		-	279.968.703.674		-
- Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	279.940.000.000		(31.648.875.230)	279.940.000.000		(31.648.875.230)
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	780.802.985.830		-	780.802.985.830		-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	879.041.110.549		-	879.041.110.549		-
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	137.038.699.914		-	137.038.699.914		-
- Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	122.715.000.000		(57.583.190.225)	122.715.000.000		(57.583.190.225)
- Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	85.925.958.161		-	85.925.958.161		-
- Công ty Cổ phần Hiệp Phú	75.000.000.000		(37.929.027.071)	75.000.000.000		(37.929.027.071)
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	60.579.053.093		(60.579.053.093)	60.579.053.093		(60.579.053.093)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.852.741.179		-	1.852.741.179		-
	4.113.780.165.702	682.372.500.000	(295.125.438.504)	4.113.780.165.702	660.241.500.000	(295.125.438.504)

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết						
- Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	34.355.419.727	78.663.000.000	-	34.355.419.727	82.293.600.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)	1.173.790.000		(716.502.356)	1.173.790.000		(716.502.356)
	35.529.209.727	78.663.000.000	(716.502.356)	35.529.209.727	82.293.600.000	(716.502.356)

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 31/03/2026 và ngày 31/12/2025. Các khoản đầu tư còn lại Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:				
Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh
Công ty con				
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào	100,00	100,00	Tr��ng, khai thác và kinh doanh cà phê
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	99,21	99,21	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản.
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,66	93,66	Xuất nhập khẩu xăng dầu
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	96,28	96,28	Dịch vụ Logistics
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Thành phố Hồ Chí Minh	94,12	94,12	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	59,07	59,07	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98	58,98	Kinh doanh xăng dầu
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74	56,74	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00	54,00	Chế biến xuất nhập khẩu nông sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76	51,76	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	62,70	80,00	Đầu tư bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	88,13	100,00	Dịch vụ bảo vệ
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	29,52	29,52	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự ��n Tín Nghĩa)	Tỉnh Đồng Nai	29,00	29,00	Tư vấn giám sát, Quản lý dự án

3 . Phải thu của khách hàng

Chi tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi s��	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi s��	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
B��n liên quan	122.096.673.849	(1.239.470.400)	127.740.949.229	(1.239.470.400)
B��n khác	2.478.485.384.536	(55.439.526.384)	1.723.200.898.199	(55.439.526.384)
· Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	595.970.024.876		442.381.555.280	
· Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ L��n	582.755.679.408		403.785.127.100	
· Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	450.443.233.796		343.519.476.000	
· Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	459.600.738.499		275.029.483.580	
· Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Đồng Sài Gòn	317.037.380.000		156.720.150.000	
· Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.335.787.996	(44.335.787.996)
· Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - �� Châu	3.777.187.517		3.777.187.517	
· Các đối tượng khác	24.565.352.444	(11.103.738.388)	53.652.130.726	(11.103.738.388)
	2.600.582.058.385	(56.678.996.784)	1.850.941.847.428	(56.678.996.784)
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
Chi tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND		VND	VND
Ngắn hạn				
· Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	121.243.360.060	(1.239.470.400)	127.006.005.969	(1.239.470.400)
· Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	469.269.887		711.723.260	
· Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	243.645.761		-	
· Công ty Cổ Phần Phát triển Doanh Nghiệp Nh�� và Vừa Nh��t Bản	140.398.141		23.220.000	
	122.096.673.849	(1.239.470.400)	127.740.949.229	(1.239.470.400)

4 . Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Chi tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND		VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Bên liên quan	9.847.197.903	(9.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)
Bên khác	15.606.292.356	(282.653.160)	15.928.164.817	(282.653.160)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Hải An	11.940.000.000		11.940.000.000	
- Các đối tượng khác	3.666.292.356	(282.653.160)	3.988.164.817	(282.653.160)
	25.453.490.259	(10.129.851.063)	25.775.362.720	(10.129.851.063)

b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
------------------------------------	---	---	---	---

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
Chi tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	9.847.197.903	(9.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)
	9.847.197.903	(9.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)

5 . Phải thu khác				
Chi tiêu	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	133.247.500.000		213.153.800.000	
- Phải thu người lao động	5.432.696.911		3.370.864.082	
- Ký cược, ký quỹ	26.585.715		26.585.715	
- Tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- L��i tiền gửi, l��i cho vay	81.859.272.953	(41.453.648.599)	83.322.490.224	(41.453.648.599)
- Phải thu khác	99.630.855.199	(51.454.413.863)	90.319.240.948	(51.454.413.863)
	341.551.717.035	(114.262.868.719)	411.547.787.226	(114.262.868.719)

a.2) Chi tiết đối tượng				
Bên liên quan	226.405.795.983	(62.484.280.515)	307.446.331.711	(62.484.280.515)
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	93.143.349.697	(62.484.280.515)	94.292.531.711	(62.484.280.515)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	34.000.000.000		34.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nh�� và Vừa Nh��t Bản	12.847.500.000		12.847.500.000	
Công ty Cổ phần Thương Mại & Xây Dựng Phước Tân	22.400.000.000		22.400.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đồng	64.009.763.776		128.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	-		11.065.500.000	
Công ty Cổ phần Thống Nhất	-		4.840.800.000	
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	5.182.510		-	

Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026			
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng		
	VND	VND	VND	VND		
Bên khác	115.145.921.052	(51.778.588.204)	104.101.455.515	(51.778.588.204)		
Công ty TNHH TM DV XNK Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.920.292.255	(27.920.292.255)		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Điện Tín Phát	17.330.526.790		17.326.280.595			
Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	2.958.262.504		2.100.557.090			
Công ty TNHH TM DV Đại Lộc Phát 68	3.076.026.593		1.934.397.738			
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Nam Đông Sài Gòn	2.131.152.489		1.077.931.567			
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	1.021.505.050	(1.021.505.050)	1.021.505.050	(1.021.505.050)		
Công ty TNHH Thương Mại Thực Phẩm Thành Trung	3.880.222.099		-			
Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân	3.465.123.519		-			
Phải thu các đối tượng khác	53.362.809.753	(22.836.790.899)	52.720.491.220	(22.836.790.899)		
	341.551.717.035	(114.262.868.719)	411.547.787.226	(114.262.868.719)		
b) Dài hạn						
b.1) Chi tiết theo nội dung						
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	31.690.500.000		31.690.500.000			
- Ký cược, ký quỹ	1.281.786.115		1.281.696.115			
- Các khoản cho mượn	47.614.297.183	(47.614.297.183)	47.614.297.183	(47.614.297.183)		
- Phải thu lãi chậm thanh toán	2.248.488.489		1.623.360.819			
- Lãi cho vay	954.596.208	(954.596.208)	954.596.208	(954.596.208)		
- Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676		26.674.087.676	-		
- Phải thu khác	-		-			
	110.463.755.671	(48.568.893.391)	109.838.538.001	(48.568.893.391)		
b.1) Chi tiết đối tượng						
Bên liên quan	109.181.969.556	(48.568.893.391)	108.556.841.886	(48.568.893.391)		
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	26.674.087.676		26.674.087.676			
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	33.938.988.489		33.313.860.819			
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	48.568.893.391	(48.568.893.391)	48.568.893.391	(48.568.893.391)		
Bên khác	1.281.786.115		1.281.696.115	-		
	110.463.755.671	(48.568.893.391)	109.838.538.001	(48.568.893.391)		
c) Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát						
6 Tài sản thiếu chờ xử lý						
Chỉ tiêu	31/03/2026		01/01/2026			
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị		
		VND		VND		
a) Tiền	-	-	-	-		
b) Hàng tồn kho	-	-	-	-		
	-	-	-	-		
7 Nợ xấu						
Chỉ tiêu	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn như khó có khả năng thu hồi	-	-	-	-	-	-
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

8 . Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	289.351.591		329.359.892	
Công cụ, dụng cụ	1.159.705.013		784.680.500	
Sản phẩm	5.734.860.687		5.840.357.729	
Hàng hoá	105.454.414.280		10.882.759.579	
	112.638.331.571	-	17.837.157.700	-

9 . Tài sản dở dang dài hạn

- a) Chi phí sản xuất , kinh doanh dở dang dài hạn
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/3/2026		1/1/2026	
	Giá gốc	Giá trị c�� thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị c�� thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Mua sắm tài sản cố định	6.848.716.007	6.848.716.007	6.848.716.007	6.848.716.007
D��y chuyển chế biến c�� phê quả tươi	6.848.716.007	6.848.716.007	6.848.716.007	6.848.716.007
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.281.898.771.775	1.281.898.771.775	1.279.874.422.939	1.279.874.422.939
Khu tái định cư Hiệp Hòa	77.245.446.827	77.245.446.827	77.245.446.827	77.245.446.827
Khu công nghiệp An Phước	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270
C��ng Tổng Hợp Phú Hữu	40.807.598.211	40.807.598.211	40.807.598.211	40.807.598.211
Khu công nghiệp Ông K��o	1.037.805.707.769	1.037.805.707.769	1.036.066.158.550	1.036.066.158.550
Khu du lịch sinh thái Đại Phước Nh��n Trạch	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216
Trung tâm thương m��i Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158	34.192.508.158	34.192.508.158
Dự ��n M�� Đ�� Cây G��o (m�� rộng)	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806
C��c dự án trạm xăng dầu	18.207.308.052	18.207.308.052	18.114.175.102	18.114.175.102
C��c dự án khác	14.002.285.466	14.002.285.466	13.810.618.799	13.810.618.799
- Sửa chữa bảo dưỡng định kỳ	206.481.482	206.481.482	206.481.482	206.481.482
Khu công nghiệp Nh��n Trạch 3	175.925.926	175.925.926	175.925.926	175.925.926
Trạm xử lý nước thải khu công nghiệp Nh��n Trạch 3	30.555.556	30.555.556	30.555.556	30.555.556
- Nâng cấp cải tạo tài sản cố định	-	-	-	-
	1.288.953.969.264	1.288.953.969.264	1.286.929.620.428	1.286.929.620.428

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Nhóm TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc (2111)	Máy móc thiết bị (2112)	Thiết bị và PT vận tải (2113)	Dụng cụ quản lý (2114)	Súc vật, vườn cây lâu năm (2115)	TSCĐ khác (2118)	CỘNG
Chỉ tiêu							
I. Số dư đầu kỳ	381.721.790.121	42.263.961.166	39.506.821.540	5.163.254.119	3.162.541.660	920.686.915	472.739.055.521
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng từ tài sản thuê tài chính	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	11.565.728.743	-	853.925.225	-	-	920.686.915	13.340.340.883
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	370.156.061.378	42.263.961.166	38.652.896.315	5.163.254.119	3.162.541.660	-	459.398.714.638
II. Giá trị hao mòn							
1. Đầu kỳ	161.683.820.406	27.320.915.666	24.839.831.947	4.945.839.327	2.554.542.415	920.686.915	222.265.636.676
- Khấu hao trong năm	2.970.415.681	629.478.147	582.173.625	29.559.614	36.642.867	-	4.248.269.934
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	9.592.056.123	-	853.925.225	-	-	920.686.915	11.366.668.263
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	155.062.179.964	27.950.393.813	24.568.080.347	4.975.398.941	2.591.185.282	-	215.147.238.347
III. Giá trị còn lại							
1. Đầu kỳ	220.037.969.715	14.943.045.500	14.666.989.593	217.414.792	607.999.245	-	250.473.418.845
2. Cuối kỳ	215.093.881.414	14.313.567.353	14.084.815.968	187.855.178	571.356.378	-	244.251.476.291

Trong đó:

- GTCL cuối kỳ của TSCDDHH đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:		80.754.835.055
- Nguyên giá TSCDDHH cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	31/12/2025	41.951.219.745
	31/03/2026	37.056.826.727

11. Tăng giảm tài sản vô hình

<div>Nhóm TSCĐ</div> <div>Chỉ tiêu</div>	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM	TSCĐ VÔ HÌNH KHÁC	CỘNG
1. Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu kỳ	48.359.481.864	3.832.583.802	281.011.400	52.473.077.066
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Mua mới, điều động, góp vốn	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối kỳ	48.359.481.864	3.832.583.802	281.011.400	52.473.077.066
2. Giá trị hao mòn				-
Số dư đầu kỳ	-	3.698.128.343	281.011.400	3.979.139.743
Khấu hao trong kỳ	-	3.207.225	-	3.207.225
Khấu hao tăng trong kỳ	-	3.207.225	-	3.207.225
Giảm KH trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	3.701.335.568	281.011.400	3.982.346.968
3. Giá trị còn lại				
Đầu kỳ	48.359.481.864	134.455.459	-	48.493.937.323
Cuối kỳ	48.359.481.864	131.248.234	-	48.490.730.098

Trong đó:

- GTCL cuối kỳ TSCĐVH đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:40.121.481.864
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:3.847.079.202

12. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính
13. Tài sản sinh học
14. Tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	1.772.573.600.916	13.340.340.883	-	1.785.913.941.799
- Quyền sử dụng đất	33.087.548.491			33.087.548.491
- Nhà	325.734.352.430	9.759.980.480	-	335.494.332.910
Trong đó: - Tăng do XDHT, mua mới				
- Tăng do điều chỉnh từ TSHH		9.759.980.480		
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng	1.413.751.699.995	3.580.360.403		1.417.332.060.398
Trong đó: - Tăng do XDHT, mua mới				
- Tăng do điều chỉnh từ TSHH		3.580.360.403		
Giá trị hao mòn lũy kế	815.033.439.713	30.235.889.088	-	845.269.328.801
- Quyền sử dụng đất	5.850.047.778	195.619.257		6.045.667.035
- Nhà	96.428.102.777	9.792.244.081	-	106.220.346.858
Trong đó: - Khấu hao trích trong kỳ		2.005.936.221		2.005.936.221
- Khấu hao điều chỉnh từ TSHH		7.786.307.860		7.786.307.860
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng	712.755.289.158	20.248.025.750	-	733.003.314.908
Trong đó: - Khấu hao trích trong kỳ		16.667.665.347		16.667.665.347
- Khấu hao điều chỉnh từ TSHH		3.580.360.403		3.580.360.403
Giá trị còn lại	957.540.161.203	-	-	940.644.612.998
- Quyền sử dụng đất	27.237.500.713		-	27.041.881.456
- Nhà	229.306.249.653		-	229.273.986.052
- Nhà và quyền sử dụng đất	-			-
- Cơ sở hạ tầng	700.996.410.837		-	684.328.745.490
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				-
Nguyên giá				-
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị				-
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-
Giá trị còn lại				-
- Quyền sử dụng đất				-
- Nhà				-
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng				-

Trong đó:

- GTCL cuối kỳ BĐSDT đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

31/12/2025418.888.017.048

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

31/03/202659.085.691.949

68.817.696.863

15 . Chi phí chờ phân bổ

Kho��n m��c	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	17.958.294.956	1.670.201.061
- Chi phí bảo hiểm	496.268.691	633.892.863
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	143.800.057	73.806.993
- Chi phí thuê đất và chi phí sử dụng hạ tầng	16.581.300.231	-
- Chi phí khác	736.925.977	962.501.205
b) Dài hạn	394.614.469.438	399.572.478.800
- Chi phí sửa chữa tài sản	3.133.265.391	4.082.415.073
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.286.010.562	1.516.003.911
- Chi phí thuê đất các khu công nghiệp và khu đất kinh doanh	363.443.610.757	370.137.339.884
- Chi phí khác	26.751.582.728	23.836.719.932
	412.572.764.394	401.242.679.861

16 . Tài sản khác

- -

17 . Vay và nợ thuê tài chính

	Đầu kỳ		Trong Kỳ		Lũy kế		Cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	2.266.741.375.301	2.266.741.375.301	1.974.096.581.186	1.810.361.973.632	1.974.096.581.186	1.810.361.973.632	2.430.475.982.855	2.430.475.982.855
Vay ngắn hạn	2.218.094.221.737	2.218.094.221.737	1.974.096.581.186	1.797.924.175.695	1.974.096.581.186	1.797.924.175.695	2.394.266.627.228	2.394.266.627.228
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Đồng Nai (Agribank)	638.882.212.737	638.882.212.737	516.514.145.513	407.491.569.000	516.514.145.513	407.491.569.000	747.904.789.250	747.904.789.250
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Sài Gòn (Vietinbank)	330.146.940.000	330.146.940.000	460.844.815.457	422.695.287.695	460.844.815.457	422.695.287.695	368.296.467.762	368.296.467.762
- Ngân hàng China Construction Bank		-	159.360.460.000		159.360.460.000	-	159.360.460.000	159.360.460.000
- Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	12.448.800.000	12.448.800.000	133.782.300.000	12.448.800.000	133.782.300.000	12.448.800.000	133.782.300.000	133.782.300.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB bank)	145.522.350.000	145.522.350.000		-	-	-	145.522.350.000	145.522.350.000
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - CN Đồng Đồng Nai (BIDV)	303.808.116.000	303.808.116.000		303.808.116.000	-	303.808.116.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	289.389.660.000	289.389.660.000	269.446.211.627	289.389.660.000	269.446.211.627	289.389.660.000	269.446.211.627	269.446.211.627
- Ngân hàng TM TNHH Esun - CN Đồng Nai	143.194.158.000	143.194.158.000	260.999.594.000	143.194.158.000	260.999.594.000	143.194.158.000	260.999.594.000	260.999.594.000
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) - CN Đồng Nai	209.244.655.000	209.244.655.000	173.149.054.589	209.244.655.000	173.149.054.589	209.244.655.000	173.149.054.589	173.149.054.589
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HD Bank)	145.457.330.000	145.457.330.000	-	9.651.930.000	-	9.651.930.000	135.805.400.000	135.805.400.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	48.647.153.564	48.647.153.564	-	12.437.797.937	-	12.437.797.937	36.209.355.627	36.209.355.627
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Đồng Nai (PG bank)	29.824.000.000	29.824.000.000	-	7.456.000.000	-	7.456.000.000	22.368.000.000	22.368.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đồng Đồng Nai (Vietcombank)	18.823.153.564	18.823.153.564	-	4.981.797.937	-	4.981.797.937	13.841.355.627	13.841.355.627
	2.266.741.375.301	2.266.741.375.301	1.974.096.581.186	1.810.361.973.632	1.974.096.581.186	1.810.361.973.632	2.430.475.982.855	2.430.475.982.855
b) Vay dài hạn	118.071.592.801	118.071.592.801	-	-	-	-	118.071.592.801	118.071.592.801
Vay dài hạn	118.071.592.801	118.071.592.801	-	-	-	-	118.071.592.801	118.071.592.801
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Đồng Nai (PG bank)	7.368.000.000	7.368.000.000	-	-	-	-	7.368.000.000	7.368.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đồng Đồng Nai (Vietcombank)	110.703.592.801	110.703.592.801	-	-	-	-	110.703.592.801	110.703.592.801
	-	-					-	-
Tổng cộng	2.384.812.968.102	2.384.812.968.102	1.974.096.581.186	1.810.361.973.632	1.974.096.581.186	1.810.361.973.632	2.548.547.575.656	2.548.547.575.656

18 . Phải trả người bán		31/03/2026	01/01/2026
Chỉ tiêu	VND	VND	
a) Phải trả người bán ngắn hạn			
Bên liên quan	756.983.590	337.496.246	
Bên khác	4.399.963.843	68.166.793.246	
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	16.458.244.500	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	-	15.931.108.000	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	-	15.176.103.000	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tài Lộc Việt Nam	-	8.715.249.000	
- DNTN Lý Gia Bảo	1.249.658.449	1.249.658.449	
- Công ty TNHH MTV Bảo Phúc Khang	908.907.273	908.907.273	
- Phải trả các đối tượng khác	2.241.398.121	9.727.523.024	
	5.156.947.433	68.504.289.492	
b) Phải trả người bán dài hạn			
c) Phải trả người bán là các bên liên			
Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026	
	VND	VND	
c.1) Ngắn hạn	756.983.590	337.496.246	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	639.060.000	239.760.000	
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	110.887.490	92.397.590	
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	4.625.000	3.024.000	
- Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa	2.411.100	2.314.656	
c.2) Dài hạn	-	-	
	756.983.590	337.496.246	
19 . Người mua trả tiền trước			
Chỉ tiêu	31/03/2026	01/01/2026	
	VND	VND	
a) Ngắn hạn	93.269.532.988	81.346.065.069	
Bên liên quan	-	82.846.385	
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	-	82.846.385	
Bên khác	93.269.532.988	81.263.218.684	
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP	74.000.000.000	74.000.000.000	
- Các đối tượng khác	19.269.532.988	7.263.218.684	
b) Dài hạn	80.000.000.000	80.000.000.000	
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP	80.000.000.000	80.000.000.000	
	173.269.532.988	161.346.065.069	
20 . Phải trả về cổ tức, lợi nhuận			
Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026	
	VND	VND	
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	508.103.600	508.103.600	
	508.103.600	508.103.600	

21 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Khoản mục	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2026
a) Phải nộp	55.199.360.012	37.054.231.234	73.395.537.853	18.858.053.393
- Ngắn hạn	55.199.360.012	37.054.231.234	73.395.537.853	18.858.053.393
Thuế giá trị gia tăng	17.066.599.374	23.656.502.227	34.093.810.191	6.629.291.410
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.930.870.503	12.638.793.284	38.524.692.205	12.044.971.582
Thuế thu nhập cá nhân	121.239.161	671.681.710	699.467.086	93.453.785
Các loại thuế khác	80.650.974	87.254.013	77.568.371	90.336.616
- Dài hạn	-	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhân				
Các loại thuế khác				
b) Phải thu	122.012.250	22.108.400.307	22.108.400.307	122.012.250
- Ngắn hạn	122.012.250	22.108.400.307	22.108.400.307	122.012.250
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhân				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	122.012.250	22.108.400.307	22.108.400.307	122.012.250
Các loại thuế khác				
- Dài hạn	-	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhân				
Các loại thuế khác				
Cộng	55.321.372.262	59.162.631.541	95.503.938.160	18.980.065.643

22 . Chi phí phải trả

Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Ngắn hạn	85.867.094.220	85.740.978.277
Chi phí giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	78.872.463.018	75.915.510.909
Chi phí lãi vay	-	1.917.740.257
Chi phí phải trả khác	6.994.631.202	7.907.727.111
- Dài hạn	-	-
	85.867.094.220	85.740.978.277

23 . Phải trả khác

Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	64.356.211.560	250.618.996.001
Kinh phí công đoàn	172.296.004	43.479.001
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.882.711.250	2.802.631.250
Phải trả tiền ký quỹ thuê đất các khu công nghiệp	51.114.536.209	46.840.460.159
Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo Kết luận Thanh tra Chính Phủ	-	53.500.000.000
Phải trả cho Tỉnh Ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai	-	125.241.387.809
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.186.668.097	22.191.037.782
Trong đó: Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan		
- Tỉnh ủy Đồng Nai	-	125.241.387.809
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	170.000.000	170.000.000
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	80.000	-

Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
b) Dài hạn	48.079.016.308	48.079.016.308
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	8.959.410.458	8.959.410.458
Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về chi phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
Phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên	12.445.518.174	12.445.518.174
Trong đó: Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	2.000.000.000	2.000.000.000
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	248.400.000	248.400.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-

24 . Doanh thu chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	113.838.861.492	70.276.886.874
- Khu công nghiệp An Phước	57.889.053.427	44.201.563.741
- Khu công nghiệp Ông Kèo	34.815.144.456	19.546.286.472
- Khu công nghiệp Tân Phú	8.848.637.731	6.124.693.150
- Khu công nghiệp 6D	125.080.269	-
- Các khoản khác	488.391.670	528.600.214
	216.005.169.045	140.678.030.451
b Dài hạn		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	2.179.735.204.471	2.133.348.299.859
- Khu công nghiệp An Phước	1.467.500.910.141	1.381.249.936.861
- Khu công nghiệp Ông Kèo	450.115.061.840	447.387.789.113
- Khu công nghiệp Tân Phú	185.271.967.855	185.271.967.855
	4.282.623.144.307	4.147.257.993.688

25 . Trái phiếu phát hành	-	-
26 . Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-	-

27 . Dự phòng phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự phòng phải trả dài hạn	4.340.049.980	4.343.949.980

28 . Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả
a- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số đầu năm	-	-
Phát sinh trong năm	-	(1.422.566.836)
Hoàn nhập trong năm	-	(1.422.566.836)
Số cuối năm	-	-

b- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số đầu năm	6.119.847.989	38.759.460.262
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	(1.422.566.836)

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Khoản ho��n nhập thuế thu nhập doanh nghiệp ho��n lại ph��i tr�� đã đọc ghi nh��n từ c��c năm trước - Formosa	(816.302.713)	(816.302.713)
Kho��n ho��n nhập thuế thu nhập doanh nghiệp ho��n lại ph��i tr�� đã đọc ghi nh��n từ c��c năm trước - Tân Văn	-	(30.400.742.724)
Số cuối năm	5.303.545.276	6.119.847.989

29 V  n chủ sở hữu
a) B  ng đ  i chi  u bi  n đ  ng của v  n chủ sở hữu

Khoản m��c	C��c khoản mục thuộc v��n chủ sở hữu				
	V��n góp của chủ sở hữu	Th��ng dự v��n	Qu��y đầu tư phát triển	LNST chưa ph��n ph��i và c��c qu��y	C��ng
Số dư đầu năm trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	128.018.554.241	798.224.829.445	2.931.878.336.007
. T��ng v��n trong năm trước					-
. L��i trong năm trước				498.664.605.686	498.664.605.686
. T��ng khác					-
. Giảm v��n trong năm trước					-
. L�� trong năm trước					-
. Chia cổ tức				(220.000.000.000)	(220.000.000.000)
. Tr��ch qu��y khen thưởng phúc l��y				(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
. Tr��ch qu��y đầu tư phát triển			12.345.123.807	(12.345.123.807)	-
Số dư đầu năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	140.363.678.048	1.058.544.311.324	3.204.542.941.693
. T��ng v��n trong năm nay					-
. L��i trong năm nay				48.394.617.651	48.394.617.651
. T��ng khác					-
. Giảm v��n trong năm nay					-
. L�� trong năm nay					-
. Giảm khác					-
Số dư cuối năm	2.000.000.000.000	5.634.952.321	140.363.678.048	1.106.938.928.975	3.252.937.559.344

b) Chi tiết v  n g  p của chủ sở hữu

	T��y l��	31/03/2026	T��y l��	01/01/2026
	%	VND	%	VND
- V��n phòng Tỉnh ��y Đồng Nai	48,06%	961.250.000.000	48,06%	961.250.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và V��t liệu X��y dựng S��i Gòn	24,96%	499.139.390.000	24,96%	499.139.390.000
- Cổ đ��ng khác	26,98%	539.610.610.000	26,98%	539.610.610.000
	100%	2.000.000.000.000	100%	2.000.000.000.000

c) C  c giao dịch v   v  n với c  c chủ sở hữu và ph  n ph  i cổ tức, chia l  y nh  n

Kho��n m��c	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- V��n đầu tư của chủ sở hữu	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
+ V��n góp đầu năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
+ V��n g��p t��ng trong năm		
+ V��n g��p giảm trong năm		
+ V��n g��p cuối năm	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ tức, l��y nh��n đã chia		
+ Cổ tức, l��y nh��n ph��i tr�� đ��u năm	508.103.600	417.984.000
+ Cổ tức, l��y nh��n ph��i tr�� trong năm		
. Cổ tức, l��y nh��n chia tr��n l��y nh��n năm trước		220.000.000.000
+ Cổ tức, l��y nh��n đã chi tr�� bằng ti��n		

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
. Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước		(219.909.880.400)
+ Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	508.103.600	508.103.600

d) Cổ phiếu

Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

đ) Cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026
- Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông hoặc phần vốn điều lệ:		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:		
Cổ tức bằng cổ phiếu		
Phần lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ của doanh nghiệp nhận đầu tư		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:		

e) Lý do của tăng/giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

- Thặng dư vốn;
- Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu;
- Quỹ đầu tư phát triển;
- Cổ phiếu mua lại của chính mình;
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu;

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam cụ thể

30. Chênh lệch đánh giá lại tài sản

31. Chênh lệch tỷ giá

32. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

33. Phân giá trị các tài sản mà doanh nghiệp đang nắm giữ của các bên khác nhưng bị giới hạn sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các khoản nợ phải trả mà doanh nghiệp có nghĩa vụ phải thanh toán theo thỏa thuận hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật (ví dụ các tài sản theo hợp đồng BCC, các khoản tiền bị phong tỏa khi công ty đại chúng phát hành/chào bán cổ phiếu huy động vốn từ các cổ đông,...)

34. Các thông tin khác doanh nghiệp thấy cần thuyết minh, giải trình thêm để cung cấp thông tin hữu ích cho người sử dụng

a). Tài sản cho thuê ngoài

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	446.365.196.223	366.059.886.175
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.288.147.447.501	1.134.352.676.861
- Trên 5 năm	5.312.635.247.458	4.953.831.320.968

b). Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/03/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê đất không hủy ngang được trình bày như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	41.692.280.981	54.750.253.274
- Trên 1 năm đến 5 năm	174.484.625.388	228.297.876.336
- Trên 5 năm	1.139.713.788.133	1.525.568.480.797

VII Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		Đơn vị tính: đồng
Khoản mục	Quý 1/2026	Quý 1/2025
a) Doanh thu	2.031.631.477.346	3.113.755.433.521
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	1.924.911.897.568	3.018.905.640.528
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	87.018.021.555	76.730.697.163
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)	14.094.841.798	11.354.990.262
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.606.716.425	6.764.105.568
b) Doanh thu từ các bên liên quan	14.181.080.533	14.746.948.506
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	767.996.663	877.865.639
Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	1.181.365.796	935.335.525
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	-	6.732.000
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	1.551.459.596	1.434.061.557
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	472.222.221	487.776.473
Công ty Cổ phần Thống Nhất	5.754.240	8.631.360
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thống Nhất	5.346.000	10.497.600
Công ty Cổ phần Vận Tải Xăng Dầu Tín Nghĩa	14.350.975	42.595.017
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	9.721.639.805	10.729.511.562
Công ty Cổ phần Cà Phê Olympic	460.945.237	213.941.773
Cộng	2.031.631.477.346	3.113.755.433.521
2 Các khoản giảm trừ doanh thu		
Khoản mục	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Khoản chiết khấu thương mại		
- Khoản giảm giá hàng bán		
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại		
Cộng	-	-
3 Giá vốn hàng bán		
Khoản mục	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán (trừ giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	1.913.678.131.113	2.990.972.249.480
- Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	35.176.751.751	33.697.297.883
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (bao gồm cả dịch vụ xây dựng)	10.143.308.271	8.051.206.286
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.779.142.749	9.085.969.932
Cộng	1.965.777.333.884	3.041.806.723.581
4 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		
Khoản mục	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT		
- Giá trị còn lại của BĐSĐT		
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT		
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	-	-
5 Doanh thu hoạt động tài chính		
Khoản mục	Quý 1/2026	Quý 1/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	525.968.829	14.215.435.681
- Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	413.600.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	62.468.717	4.975.321.427
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	127.980.068	254.187.771
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	43.561.364.011	44.986.252.491
Cộng	44.277.781.625	478.031.197.370

6 Chi phí tài chính	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Khoản mục		
- Chi phí đi vay	32.663.920.817	40.694.537.443
- Chi phí do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	453.487.037
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	145.134	2.558
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	114.863.280	1.933.568.816
- Lãi mua hàng trả chậm, trả góp	291.940.168	
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	(3.902.255.216)
- Chi phí tài chính khác	-	81.341.643
Cộng	33.070.869.399	39.260.682.281
7 Thu nhập khác	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Khoản mục		
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	238.181.818
- Thanh lý bao bì, công cụ	-	188.745.252
- Thu nhập từ thu phí chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng	1.152.692.838	
- Các khoản khác	6.375.000	187.130
Cộng	1.159.067.838	427.114.200
8 Chi phí khác	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Khoản mục		
- Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	306.481.482
- Chi phí khấu hao tài sản cố định ngưng hoạt động	644.159.733	583.451.466
- Chi phí do hủy giao dịch		142.917.481.535
- Các khoản chi phí khác	418.407.648	174.780.701
Cộng	1.062.567.381	143.982.195.184
9 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Khoản mục		
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	10.855.524.976	13.188.933.188
- Chi phí nhân viên quản lý	5.782.803.662	7.754.355.851
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	311.943.220	498.233.866
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	864.205.076	1.092.245.310
- Thuế, phí, lệ phí	1.070.408.073	108.885.878
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.289.723.317	2.837.476.661
- Chi phí dự phòng	-	(65.115.929)
- Chi phí bằng tiền khác	536.441.628	962.851.551
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	6.084.922.947	6.554.061.619
- Chi phí nhân công	1.021.120.829	1.470.595.729
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	581.157.201	894.718.242
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	358.276.791	299.521.018
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.680.068.345	3.840.719.475
- Chi phí bằng tiền khác	444.299.781	48.507.155
c) Các khoản giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(65.115.929)
- Hoàn nhập dự phòng công nợ		(65.115.929)
- Các khoản ghi giảm khác		-
10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Khoản mục		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.931.366.647	288.880.446.746
- Chi phí nhân công	7.112.055.391	9.733.899.649
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.476.538.251	23.067.096.019
- Chi phí dự phòng	-	(65.115.929)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.937.942.465	23.577.467.185
- Chi phí khác bằng tiền	8.670.518.447	11.356.988.762
Cộng	66.128.421.201	356.550.782.432

11 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	Quý 1/2026	Quý 1/2025
Khoản mục		
a). Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.217.108.222	347.421.149.238
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>	<i>61.389.534.546</i>	<i>349.743.013.602</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		
Các khoản điều chỉnh tăng	1.015.485.078	147.858.453.825
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(375.567.942)
Thu nhập chịu thuế TNDN	62.405.019.624	497.225.899.485
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	12.481.003.925	99.445.179.897
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	12.481.003.924	99.445.179.897
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(1.172.426.324)	(2.321.864.364)
Các khoản điều chỉnh tăng	7.259.981.409	8.787.806.895
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.178.467.845)	(3.704.726.763)
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.909.087.240	2.761.215.768
Chi phí thuế TNDN hiện hành	605.654.773	625.524.692
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay		
Thuế được miễn hoặc giảm	(447.865.413)	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	12.638.793.284	100.070.704.589
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	37.930.870.503	21.847.008.267
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	38.524.692.205	21.857.585.267
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	12.044.971.582	100.060.127.589
b). Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
b.1) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.303.545.276	6.119.847.989
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	5.303.545.276	6.119.847.989
b.2) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(1.422.566.836)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(816.302.713)	(31.217.045.437)
	(816.302.713)	(32.639.612.273)

VII . Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

- 1 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng
- 2 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai
- 3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ
- 4 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ
- 5 . Mua và thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo


IX . Những thông tin khác

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:

	Mối quan hệ	Quý 1/2026	Quý 1/2025
		VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		3.178.637.104	850.793.325.341
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Công ty con	12.736.000	147.408.625
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con	277.585.788	261.553.653
Công ty Cổ phần Chế Biến XNK Nông Sản Thực Phẩm Đồng Nai	Công ty con	93.000.000	107.620.834
Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	3.616.650	1.473.450
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bảo Vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	1.793.646.666	2.233.814.149
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang (trước đây là Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	-	32.129.630
Công ty Cổ phần Cây Xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	-	30.000.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	847.961.775.000
Công ty Cổ phần Dầu Khí Đầu Tư Khai Thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	998.052.000	17.550.000
Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán		3.056.536.499	14.263.554.247
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa –Phương Đông	Công ty con	-	3.092.899.059
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	2.892.678.929
Công ty Cổ phần Phát Triển Doanh Nghiệp Nhỏ & Vừa Nhật Bản	Công ty con	625.127.670	126.715.068
Công ty Cổ phần Cà Phê Olympic	Bên liên quan khác	2.431.408.829	4.466.052.260
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty con đến ngày 28/02/2025	-	3.685.208.931
Góp vốn đầu tư			720.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa –Phương Đông	Công ty con	-	720.000.000.000
Thoái vốn			275.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty con đến ngày 28/02/2025	-	275.400.000.000
Thu nhập khác			61.800.000
Công ty Cổ Phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	61.800.000


X . Những nội dung sửa đổi, bổ sung biểu mẫu, tên và nội dung các chỉ tiêu của Báo cáo tài chính so với biểu mẫu Báo cáo tài chính được Bộ Tài chính quy định (nếu có)

Người lập



Nguyễn Như Huỳnh


Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy Vân

Phê duyệt, ngày 24 tháng 04 năm 2026

Người Đại Diện Theo Pháp Luật



Trần Trung Tuấn

