CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1105 /CV.CT	*Tam Phước, ngày 25 tháng 10 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 COMMISION'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, P. Tam Phước, Tp. Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by: Ông* ***Nguyễn Quốc Hùng***
  Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc/*Deputy Director*
- 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 tài chính Riêng quý 3 năm 2026/ *Separate Financial Statement Q3.2026;*

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements Q3.2026;*

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 3 năm 2026 so với quý 3 năm 2025/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q3.2026 compared to Q3.2025.*

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 23 /10/2026 tại đường dẫn *www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.*

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 23/10/2026 available at **www.tinnghiaip.com.vn – Shareholders.***

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 mispresentation.

Tài liệu đính kèm/Attachment:
- *Báo cáo tài chính Riêng quý 3 năm 2026;*
- *Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2026;*
- *Công văn giải trình số: 404/CV.CT ngày 23/10/2026.*

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT
Legal representative/Party authorized to disclose information

M.S.D.N: 3600964611 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG

TINNGHIA INDUSTRIAL PARK

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
2026.10.23 14:14:17+07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA
Đường 6 – KCN Tam Phước – Tam Phước - ĐN
Mã Số Thuế: 3600964611

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 03/2026

Tháng 10/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30/09/2026

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**740.442.632.086**	**1.716.057.351.269**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	*V.1*	***109.941.649.865***	***1.197.929.637.058***
1. Tiền	111		9.923.668.631	3.897.343.907
2. Các khoản tương đương tiền	112		100.017.981.234	1.194.032.293.151
II. Đầu tư tài chính	***120***	V.2	***348.514.260.562***	***296.587.838.467***
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		348.514.260.562	296.587.838.467
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***53.626.241.814***	***90.485.330.633***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	8.833.682.974	8.099.323.984
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.520.960.225	1.022.355.225
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	43.271.598.615	81.363.651.424
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	
IV. Hàng tồn kho	***140***		***126.739.202.247***	***128.160.084.763***
1. Hàng tồn kho	141	V.6	126.739.202.247	128.160.084.763
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***101.621.277.598***	***2.894.460.348***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.11	1.288.577.857	614.878.241
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		100.177.210.518	2.044.842.573
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.15	155.489.223	234.739.534
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.426.054.769.405**	**439.597.504.954**
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	***210***		***50.000.000***	***50.000.000***
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5	50.000.000	50.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**15.429.065.936**	**18.835.937.288**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	15.429.065.936	18.835.937.288
- Nguyên giá	222		107.519.239.088	107.519.239.088
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(92.090.173.152)	(88.683.301.800)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(35.000.000)	(35.000.000)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	**27.498.698.360**	**27.086.783.178**
- Nguyên giá	241		132.216.391.633	130.627.079.890
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(104.717.693.273)	(103.540.296.712)
V. Tài sản sở dang dài hạn	250	V.7	**985.549.816.210**	**724.971.178**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí XDCB dở dang	252		985.549.816.210	724.971.178
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	*V.2*	**363.905.580.231**	***357.981.359.061***
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		333.273.056.247	324.964.719.657
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(5.912.071.346)	(3.527.955.926)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**33.621.608.668**	**34.918.454.249**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11	33.621.608.668	34.918.454.249
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**2.166.497.401.491**	**2.155.654.856.223**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**234.640.031.420**	**253.010.038.008**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***68.430.001.609***	***82.524.470.048***
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	2.995.628.553	3.670.232.270
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	107.618.368	708.934.109
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.13	550.724.255	20.016.232.825
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	24.677.438.954	27.448.369.494
5. Phải trả người lao động	315		28.250.000	909.880.135
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	545.696.275	551.788.806
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.18	22.823.752.403	5.721.908.901
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	6.436.273.970	17.592.740.007
13. Qũy khen thưởng, phúc lợi	323		10.264.618.831	5.904.383.501
II. Nợ dài hạn	***330***		***166.210.029.811***	***170.485.567.960***
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.18	139.535.942.135	143.811.480.284
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.17	26.674.087.676	26.674.087.676
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.19	**1.931.857.370.071**	**1.902.644.818.215**
I. Vốn chủ sở hữu	***410***		**1.931.857.370.071**	**1.902.644.818.215**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		641.438.310.382	641.438.310.382
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. Qũy đầu tư phát triển	418		54.987.565.118	48.804.975.118
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		708.650.196	708.650.196
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		**547.541.908.005**	**524.267.486.442**
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		495.076.856.328	*405.811.559.949*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		52.465.051.677	*118.455.926.493*
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		37.102.366.370	37.346.826.077
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	**440**		**2.166.497.401.491**	**2.155.654.856.223**

Ngày 27 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**40.063.535.054**	**111.394.573.517**	**38.630.640.412**	**108.066.319.746**
2. Các khoản giảm trừ	02			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**40.063.535.054**	**111.394.573.517**	**38.630.640.412**	**108.066.319.746**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VI.2**	**12.601.786.562**	**37.615.469.662**	**14.742.810.821**	**38.690.721.844**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	**20**		**27.461.748.492**	**73.779.103.855**	**23.887.829.591**	**69.375.597.902**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư			-			
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.766.005.914	102.846.145.952	9.167.172.036	85.818.949.695
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	-	2.384.115.420	(4.770.849.370)	(898.028.444)
Trong đó lãi vay phải trả	*23*		-	-	-	15.649.315
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		4.641.994.006	8.308.336.590	2.505.876.311	6.804.927.886
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.673.152.254	18.050.326.901	5.542.253.149	14.754.213.238
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**45.196.596.158**	**164.499.144.076**	**34.789.474.159**	**148.143.290.689**
12. Thu nhập khác	31	VI.6	104.517.287	487.778.859	315.847.188	606.089.687
13. Chi phí khác	32	VI.7	695.401.711	2.194.794.629	396.152.683	1.110.297.897
14. Lợi nhuận khác	**40**		**(590.884.424)**	**(1.707.015.770)**	**(80.305.495)**	**(504.208.210)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**44.605.711.734**	**162.792.128.306**	**34.709.168.664**	**147.639.082.479**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	7.832.275.438	30.644.843.650	5.721.291.455	27.553.986.558
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**36.773.436.296**	**132.147.284.656**	**28.987.877.209**	**120.085.095.921**
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		36.128.359.983	130.474.480.077	28.087.316.585	118.363.940.295
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		645.076.313	1.672.804.579	900.560.624	1.721.155.626
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	**70**		**556**	**2.007**	**432**	**1.821**

Tam Phước, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**162.792.128.306**	**147.639.082.479**
2. Điều chỉnh cho các khoản			**(104.186.099.209)**	**(87.735.917.668)**
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.584.267.913	4.491.698.144
2 - Các khoản dự phòng	03		2.384.115.420	(2.929.133.329)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		-	-
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(111.154.482.542)	(89.316.000.798)
5 - Chi phí lãi vay	06		-	15.649.315
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		-	1.869.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	**08**		**58.606.029.097**	**59.903.164.811**
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		39.255.945.517	4.527.744.710
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		1.420.882.516	5.534.316.361
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		43.529.427.856	5.620.638.456
4 - Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		623.145.965	1.059.455.253
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		-	(15.649.315)
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(35.423.286.230)	(27.142.763.380)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.757.139.670)	(7.064.878.965)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**103.255.005.051**	**42.422.027.931**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			-	-
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(986.414.156.775)	(817.114.815)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.372.902.805.632)	(265.383.022.523)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.148.931.018.317	248.990.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.033.200.000.000)	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.033.200.000.000	-
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		131.052.787.216	94.815.843.463
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.079.333.156.874)**	**77.605.706.125**
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 thu từ đi vay	33		-	6.000.000.000
3 Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(6.000.000.000)
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(111.909.835.370)	(191.023.961.190)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(111.909.835.370)**	**(191.023.961.190)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(1.087.987.987.193)**	**(70.996.227.134)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1.197.929.637.058**	**87.130.709.626**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		**109.941.649.865**	**16.134.482.492**

Tam Phước, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn : Công ty cổ phần.

Công ty có Công ty con tại thời điểm 30/09/2026 là Công ty Cổ phần Tín Khải và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khải	Tân Triều, Đồng Nai	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Dầu Giây, Đồng Nai	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
CTCP TM & XD Phước Tân	Phước Tân, Đồng Nai	40%	40%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tam Phước, Đồng Nai	24%	24%	Dịch vụ bảo vệ

2. Lĩnh vực kinh doanh : Dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.

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

Lợi nhuận sau thuế lũy kế 9 tháng trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 tăng 10,95 tỷ đồng so với cùng kỳ tương đương tăng 9,1%, nguyên nhân do:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ là 3,3 tỷ đồng tương đương tăng 3,1%, chủ yếu doanh thu từ các mảng hoạt động của Công ty mẹ tăng và mức tăng này bù trừ một phần không phát sinh doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vựa kios chợ Thống Nhất.

- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 17,02 tỷ đồng so với cùng kỳ tương đương tăng 19,8% chủ yếu do lãi tiền gửi và lãi cho vay tăng.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong 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 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

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 Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026. 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.

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

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

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

2. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

3. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Đối với các khoản mục có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;

- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;

- Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

6. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	10–50
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03–08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05-10

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

10. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay… được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh" và "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết".

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. 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 Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.

- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Báo cáo tình hình tài chính của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty thực hiện 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 doanh, 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 kỳ báo cáo. Sau đó Công ty thực hiện 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ 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 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 được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

11. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- 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 đền bù của Khu công nghiệp được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 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 từ 12 tháng đến 36 tháng.

12. 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

13. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.
Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam

14. Chi phí phải trả

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

15. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ.

16. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.
- Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

17. 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 Báo cáo tình hình tài chính;

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê đất và hạ tầng tại Khu công nghiệp Tam Phước 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

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

19. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí lãi tiền vay.

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

20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Trong kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2026, 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.

22. 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 kỳ.

23. 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 tổ chức 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 tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QÚY 03/2026

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	8.514.702	3.077.573
Tiền gửi ngân hàng VND (*)	9.915.153.929	3.894.266.334
Các khoản tương đương tiền (**)	99.974.075.927	1.182.000.000.000
Lãi dự thu các khoản tương đương tiền	43.905.307	12.032.293.151
Cộng	**109.941.649.865**	**1.197.929.637.058**

(*) Tiền gửi tại các ngân hàng chi tiết như sau:

	30/09/2026
- Agribank CN Tam Phước	1.026.250.257
- Vietcombank CN Biên Hòa	5.727.447.603
- Vpbank Đồng Nai	964.214.088
- Tiền gửi tại các NH khác	2.197.241.981
Cộng	**9.915.153.929**

(**) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 99.974.075.927 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm – 7%/năm, cụ thể:

	30/09/2026
- BIDV CN Bình Chánh	21.778.641.619
- Vietinbank CN Nhơn Trạch	72.000.000.000
- Tiền gửi tại các NH khác	6.195.434.308
Cộng	**99.974.075.927**

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026	01/01/2026
a. Đầu tư ngắn hạn (*)		
- Tiền gửi CKH Hdbank - CN SGD Đồng Nai	9.910.213.699	4.700.000.000
- Tiền gửi CKH BIDV CN Biên Hòa	1.000.000.000	5.000.000.000
- Tiền gửi CKH Vietinbank Nhơn Trạch	50.000.000.000	
- Tiền gửi CKH Agribank CN Tam Phước	12.500.000.000	
- Tiền gửi CKH Vpbank Đồng Nai	8.000.000.000	
- Tiền gửi CKH tại các NH khác	5.300.000.000	
Tổng (a)	**86.710.213.699**	**9.700.000.000**
b. Cho vay ngắn hạn	**30/09/2026**	**01/01/2026**
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	3.570.000.000	4.620.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	170.892.106.084	154.599.937.235
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty CP TM&XD Phước Tân	-	43.125.112.641
Tổng (b)	**249.462.106.084**	**277.345.049.876**
c. Lãi dự thu, lãi cho vay ngắn hạn	**30/09/2026**	**01/01/2026**
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	8.933.209.272	6.459.331.238
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	3.402.739.726	1.337.671.233
- Công ty CP TM&XD Phước Tân	-	1.718.945.339
- Lãi dự thu các Ngân hàng	5.991.781	26.840.781
Tổng (b)	**12.341.940.779**	**9.542.788.591**
Tổng cộng (a)+(b)+(c)	**348.514.260.562**	**296.587.838.467**

(*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng có giá trị 86.710.213.699 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 9,0%/năm.

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 12/8/2022, phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 31/12/2025, thời hạn vay đến 31/12/2026 lãi suất 9%/năm. Hình thức cho vay: thế chấp bằng tài sản đảm bảo, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Đến 30/09/2026 sau khi cấn trừ cổ tức năm 2025 nợ gốc vay còn 3.570.000.000 đồng.

(2) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo:

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 10/PLHĐVV ngày 17/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền: 26.315.099.219 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023, PL số 04/01/PLHĐVV ngày 17/06/2026 thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 72.908.851.722 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và PL số 04/92/2024/HĐVV ngày 17/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 37.208.967.469 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp, mục đích vay là xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, Phụ lục hợp đồng số 04/PL-HĐVV ngày 01/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 23.238.015.070 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 02/01/2025, phụ lục hợp đồng số 02/PL-HĐVV ngày 01/06/2026, tthời hạn vay đến 31/12/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 11.221.172.604 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(3) CTCP BĐS Thống Nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/09/2025, gia hạn vay theo phụ lục hợp đồng số 01-01/PL-HDVV ngày 25/3/2026, số tiền 75.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến 29/09/2026. Hình thức cho vay: tín chấp, mục đích vay bổ sung vốn lưu động với lãi suất 9%/năm.

Ngày 16/09/2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch có Công văn số 50/CV-NIC xin gia hạn khoản vay thêm 06 tháng. Ngày 19/10/2026, Đại hội đồng cổ đông đã có NQ số 02/NQ-ĐHĐCĐ thông qua việc gia hạn khoản vay thêm 06 tháng, từ ngày 30/09/2026 đến ngày 29/03/2027, đồng thời điều chỉnh lãi suất vay từ 9,0%/năm lên 10,0%/năm trong thời gian gia hạn.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

	30/09/2026	01/01/2026
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	**282.087.727.273**	**282.087.727.273**
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- CTCP TM & XD Phước Tân	280.887.727.273	280.887.727.273
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	**137.432.800.000**	**137.432.800.000**
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
Cộng	**419.520.527.273**	**419.520.527.273**

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

	30/09/2026 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	01/01/2026 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.463.835.934	2.388.617.663
- CTCP XD & TM Phước Tân	330.809.220.313	322.576.101.994
Cộng	**333.273.056.247**	**324.964.719.657**

(2). Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích (%)	30/09/2026		01/01/2026	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- CTCP KCN Long Khánh	19,0	23.232.800.000		23.232.800.000	
- CTCP Cà phê Olympic	12,07	13.311.795.330	-5.912.071.346	13.311.795.330	-3.527.955.926
Cộng		**36.544.595.330**	**-5.912.071.346**	**36.544.595.330**	**-3.527.955.926**

3. Phải thu khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	211.245.000	411.245.000
- Công ty CP Mặt dựng CAG	1.451.495.810	2.251.495.810
- Công ty Toàn Lộc	3.312.684.289	1.978.785.447
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	134.222.260	1.156.419.565
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.724.035.615	2.301.378.162
Cộng	**8.833.682.974**	**8.099.323.984**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH Luật Việt Global	160.000.000	160.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	144.288.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	588.182.225	588.182.225
- Văn phòng đăng ký đất đai Tỉnh Đồng Nai	175.000.000	-
- Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường Thái Phong	223.290.000	-
- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Đỉnh Quang	30.000.000	30.000.000
- Các đối tượng khác	200.200.000	99.885.000
Cộng	**1.520.960.225**	**1.022.355.225**

5. Các khoản phải thu khác

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.306.743.581	20.099.426.609
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	-	10.260.000.000
- Ký cược, ký quỹ	1.200.000	3.050.000
- Phải thu chi phí sử dụng vốn (lãi vay) Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	-	27.853.939.726
- Cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Các khoản phải thu khác	563.655.034	747.235.089
Cộng	**43.271.598.615**	**81.363.651.424**
b. Dài hạn		
- Phải thu dài hạn khác	50.000.000	50.000.000
Cộng	**50.000.000**	**50.000.000**

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với CTCP Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022. Hợp đồng đã được thanh lý và PAP đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi theo biên bản thanh lý hợp đồng.

6. Hàng tồn kho

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	511.091.997	397.574.770
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	**104.219.928.432**	**105.754.328.175**
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	*43.082.803.690*
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	600.973.233	2.135.372.976
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	59.213.732.831	*59.213.732.831*
+ DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	1.322.418.678	1.322.418.678
Cộng	**126.739.202.247**	**128.160.084.763**

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 m2 (trong đó đất ở là: 61.820,6m^2; đất TMDV và giáo dục là 21.587 m^2; đất TĐC là 16.16m^2; đất giao thông, công viên cây xanh la 69.160,4m^2). Dự án đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu với diện tích tổng điện tích 69.205,5m^2 (trong đó đất ở là 60.844,5m^2; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m^2). Diện tích còn lại 14.202,1m^2 (trong đó đất ở là 976,1m^2; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m^2).

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, Tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. 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 30/09/2026 là của 01 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 617m2 từ tháng 04/2023.

(3) Dự án KDC Thạnh Phú do Công ty con – Công ty CP Tín Khải làm chủ đầu tư.

(4) DA BĐS "khu chợ và phố chợ" do CTCP BĐS Thống Nhất làm chủ đầu tư. CTCP BĐS Thống nhất hoạt động kinh doanh chủ yếu là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khai thác và quản lý chợ...

7. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Chi phí cải tạo gđ 1,2,3 và nâng công suất trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Công trình khác	355.520.000	355.520.000
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Depot 24,4ha (*)	984.824.845.032	-
Cộng	**985.549.816.210**	**724.971.178**

(*) Đây là dự án đầu tư đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 02/NQ.ĐHĐCĐ ngày 10/7/2026. Công ty đang thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	52.523.505.561	31.519.839.683	17.211.398.572	6.264.495.272	107.519.239.088
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**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	38.729.229.970	31.461.007.691	13.537.849.991	4.955.214.148	88.683.301.800
Khấu hao trong kỳ	1.955.598.192	10.100.997	1.116.438.516	324.733.647	3.406.871.352
Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	**40.684.828.162**	**31.471.108.688**	**14.654.288.507**	**5.279.947.795**	**92.090.173.152**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	13.794.275.591	58.831.992	3.673.548.581	1.309.281.124	18.835.937.288
Số dư cuối kỳ	**11.838.677.399**	**48.730.995**	**2.557.110.065**	**984.547.477**	**15.429.065.936**

Trong đó:
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.631.324.980 VND.

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm				**35.000.000**	**35.000.000**
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm				**35.000.000**	**35.000.000**
Khấu hao trong kỳ					
Số dư cuối kỳ				35.000.000	35.000.000
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm				-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-

TSCĐ là phần mềm kế toán có nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/09/2026 là 35.000.000 VNĐ; Số khấu hao trong kỳ là 0 đồng.

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 35.000.000 đồng.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	130.627.079.890
Tăng trong kỳ	-	1.589.311.743	-	-	1.589.311.743
- Đầu tư XDCB hoàn thành		1.589.311.743			1.589.311.743
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	123.534.738.449	6.677.126.705	413.176.479	132.216.391.633
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	97.279.851.172	5.930.303.508	330.142.032	103.540.296.712
Khấu hao trong kỳ		1.092.670.435	71.814.357	12.911.769	1.177.396.561
- Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	-	98.372.521.607	6.002.117.865	343.053.801	104.717.693.273
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	24.665.575.534	746.823.197	83.034.447	27.086.783.178
Số dư cuối kỳ	**1.591.350.000**	**25.162.216.842**	**675.008.840**	**70.122.678**	**27.498.698.360**

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.892.336.087 VND.

11. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**1.288.577.857**	**614.878.241**
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất	382.538.749	-
- Chi phí thẩm định cổ phần Công ty Cà phê Olympic	200.000.000	-
- Chi phí thẩm định cổ phần Công ty CP Phước Tân	200.000.000	-
- Chi phí phân bón chăm cây	-	242.412.698
- Chi phí thẩm định khu VPTM đường 3	179.629.629	179.629.629
- Các khoản chi phí khác	175.483.554	41.909.989
b. Dài hạn	**33.621.608.668**	**34.918.454.249**
- Chi phí đền bù KCN	18.428.419.445	18.937.056.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	78.423.793	156.732.571
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.365.968.986	9.631.661.334
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.547.906.125	1.881.804.753
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.172.306.569	4.272.441.928
- Các khoản khác	28.583.750	38.756.968
Cộng	**34.910.186.525**	**35.533.332.490**

12. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.602.988.485	1.881.323.325
- Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	292.408.763	322.534.934
- CN Nhà máy XLCTNH & CTRSH - Công ty CP TM Tài Tiến	256.160.664	1.466.374.011
- Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	
- Phải trả các đối tượng khác	737.831.041	
Cộng	**2.995.628.553**	**3.670.232.270**

13. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
- Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	11.065.500.000
- Cổ đông khác	550.724.255	8.950.732.825
Tổng	**550.724.255**	**20.016.232.825**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH Gỗ Leefu VN	-	84.186.247
- Công ty TNHH Poh Huat VN	-	75.079.764
- Công ty TNHH Home Voyage VN	-	134.218.422
- Công ty CP Khải Toàn	-	60.085.235
- Khách hàng trả trước khác	107.618.368	355.364.441
Cộng	**107.618.368**	**708.934.109**

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT	15.239.236	1.387.535.918	1.090.074.403	53.764.615	7.762.146.081	6.880.332.267	15.239.236	2.269.349.732
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	109.606.637	25.954.075.262	7.832.275.438	-	30.644.843.650	35.423.286.230	109.606.637	21.175.632.682
- Thuế thu nhập cá nhân		106.758.314	1.228.856.540	130.147.901	2.289.731.338	1.164.033.112		1.232.456.540
- Thuế tài nguyên	30.643.350		-	-	-	-	30.643.350	
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	79.250.311	-	-	154.596.719	1.997.849.062	1.918.598.751		-
- Thuế đất Phi nông nghiệp		-	-	-	28.157.976	28.157.976		-
Cộng	**234.739.534**	**27.448.369.494**	**10.151.206.381**	**338.509.235**	**42.722.728.107**	**45.414.408.336**	**155.489.223**	**24.677.438.954**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

16. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Trích trước CP điện T9/2026	518.696.275	533.880.148
- Phí bảo vệ môi trường	-	17.908.658
- Phí dịch vụ chợ	27.000.000	-
Cộng	**545.696.275**	**551.788.806**

17. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	**6.436.273.970**	**17.592.740.007**
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.091.625.250	1.633.496.713
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Phải trả CTCP Cảng Phước An (*)	-	11.025.517.808
- Các khoản phải trả khác	233.704.960	822.781.726
b. Dài hạn	**26.674.087.676**	**26.674.087.676**
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng (a+b)	**33.110.361.646**	**44.266.827.683**

18. Doanh thu chờ phân bổ:

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	22.281.153.332	5.189.482.102
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	2.555.000
- Phí lắp đặt đồng hồ nước	-	15.000.000
- Doanh thu chợ BĐS Thống Nhất	12.727.272	
Cộng	**22.823.752.403**	**5.721.908.901**
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	390.000.000	390.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.277.435.938	5.663.589.788
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	133.868.506.197	137.757.890.496
Cộng	**139.535.942.135**	**143.811.480.284**

19. Vốn chủ sở hữu:

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư 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	36.753.351.936
- Trích lập các quỹ (1)			5.063.320.469		(5.063.320.469)		-
- Trích qũy khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
- Chia cổ tức					(123.514.928.300)	(2.569.950.000)	(124.942.678.300)
- Giảm khác					(51.075.554)		
Số dư 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**
- Lãi trong năm nay					130.474.480.077	1.672.804.579	132.147.284.656
- Trích lập các quỹ (1)			6.182.590.000		(6.182.590.000)		-
- Trích qũy khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(8.627.860.714)	(489.514.286)	(9.117.375.000)
- Chia cổ tức					(91.010.999.800)	(1.427.750.000)	(92.438.749.800)
- Điều chỉnh giảm khác (*)					(1.378.608.000)		
Số dư ngày 30/09/2026	**650.078.570.000**	**641.438.310.382**	**54.987.565.118**	**708.650.196**	**547.541.908.005**	**37.102.366.370**	**1.931.857.370.071**

(*) Điều chỉnh giảm khác do tăng khoản đầu tư do xác định lại giá trị nhận chuyển nhượng cổ phần từ Tổng Công ty Tín Nghĩa.

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/03/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
A. Tổng lợi nhuận phân phối	**100,0%**	**206.086.342.865**
I. Chi trả cổ tức (bằng 17% vốn điều lệ)	**53,6%**	**110.513.356.900**
II. Chia các Quỹ	**6,8%**	**14.099.965.000**
1. Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	6.182.590.000
2. Quỹ khen thưởng	2,0%	4.121.727.000
3. Quỹ phúc lợi	1,0%	2.060.863.000
4. Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, BĐH vượt kế hoạch		1.734.785.000
III. Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	**39,5%**	**81.473.020.965**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 14 tháng 04 năm 2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 650.078.570.000 VND được chia thành 65.007.857 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	30/09/2026	Tỷ lệ (%)	01/01/2026
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
Cộng	**100,00**	**650.078.570.000**	**100,00**	**650.078.570.000**

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

	Năm 2026	Năm 2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	20.016.232.825	84.955.315.715
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	92.438.749.800	126.084.878.300
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	14.429.321.400	28.573.092.800
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay	78.009.428.400	97.511.785.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(111.904.258.370)	(191.023.961.190)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(33.922.535.050)	(191.023.961.190)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm nay	(77.981.723.320)	
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	**550.724.255**	**20.016.232.825**

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.007.857	65.007.857

	30/09/2026	01/01/2026
- *Cổ phiếu phổ thông*	65.007.857	65.007.857
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- *Cổ phiếu phổ thông*	65.007.857	65.007.857
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q3/2026

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	17.377.216.626	44.317.156.801	14.955.071.110	43.566.626.415
- DT cho thuê đất	1.129.997.550	3.349.007.938	1.102.186.925	3.777.758.123
- DT cung cấp nước	5.928.487.175	18.194.660.314	5.979.513.400	16.569.730.000
- DT phí nước thải	7.770.308.083	23.626.038.935	7.228.090.640	19.234.158.647
- DT thu gom rác thải	1.454.461.606	4.152.662.098	1.229.262.751	3.656.124.051
- DT cung cấp điện	1.772.989.091	4.372.478.513	787.332.432	1.996.071.381
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	-	-	3.502.569.091	7.864.631.877
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	4.630.074.923	13.382.568.918	3.846.614.063	11.401.219.252
Cộng	**40.063.535.054**	**111.394.573.517**	**38.630.640.412**	**108.066.319.746**

Trong đó doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.509.650	11.742.950	1.250.200	4.866.850
- CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	2.783.837	68.420.189	5.744.575	15.549.913
- CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	264.500	546.340.046	191.300.092	573.992.276
- CTCP Cảng Container Đồng Nai	-	6.000.000	-	6.000.000
- CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	83.333.333	249.999.999	83.333.333	249.999.999
- CTCP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	45.000.000	135.000.000	45.000.000	135.000.000
Cộng	**135.891.320**	**1.017.503.184**	**326.628.200**	**985.409.038**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.318.082.095	4.122.900.970	1.796.564.971	4.559.969.327
- Giá vốn cho thuê đất	395.738.067	1.187.214.201	118.546.065	895.313.223
- Giá vốn cung cấp nước	5.904.401.195	18.250.531.158	5.871.940.330	16.471.077.606
- Giá vốn phí nước thải	1.469.023.403	4.328.977.043	1.612.587.933	4.039.550.780
- Giá vốn thu gom rác thải	944.165.258	2.629.985.253	783.800.223	2.198.772.284
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	-	-	2.677.285.779	5.699.823.879
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	2.570.376.544	7.095.861.037	1.882.085.520	4.826.214.745
Cộng	**12.601.786.562**	**37.615.469.662**	**14.742.810.821**	**38.690.721.844**

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	18.766.005.914	41.363.669.240	9.134.882.622	23.624.818.275
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-	-	910
- Lãi hợp tác	-	61.482.476.712	-	62.161.841.096
Cộng	**18.766.005.914**	**102.846.145.952**	**9.167.172.036**	**85.818.949.695**

4. Chi phí tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Luỹ kế	Quý 3	Luỹ kế
- Chi phí lãi vay	-	-	-	15.649.315
- Chi phí tài chính	-	-	-	30.316.666
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	-	2.384.115.420	(4.770.849.370)	(943.994.425)
Cộng	**-**	**2.384.115.420**	**(4.770.849.370)**	**(898.028.444)**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.915.369.214	11.702.183.229	3.696.895.063	10.888.163.251
- Chi phí nguyên vật liệu QL	68.881.673	170.683.564	47.465.126	137.814.675
- Chi phí khấu hao TSCĐ	517.131.591	1.551.394.773	517.131.591	1.486.216.863
- Thuế, phí và lệ phí	150.231.391	488.529.527	35.817.591	300.796.801
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	581.365.587	2.352.177.790	781.972.127	2.260.155.807
- Chi phí khác	440.172.798	1.785.358.018	462.971.651	1.666.204.745
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-	-	(1.985.138.904)
Cộng	**5.673.152.254**	**18.050.326.901**	**5.542.253.149**	**14.754.213.238**

6. Thu nhập khác

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	-	-	200.000.000	381.745.000
- Thu phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	-	309.243.992	115.536.295	190.620.835
- Thu nhập khác	104.517.287	178.534.867	310.893	33.723.852
Cộng	**104.517.287**	**487.778.859**	**315.847.188**	**606.089.687**

7. Chi phí khác

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	420.000.000	1.272.000.000	309.000.000	813.000.000
- Chi phí họp HĐQT, BKS, BĐH	210.000.000	630.000.000	-	-
- Chi phí khác	65.401.711	292.794.629	87.152.683	262.297.897
Cộng	**695.401.711**	**2.194.794.629**	**396.152.683**	**1.110.297.897**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.210.317.262	21.540.828.068	6.820.941.580	17.747.671.740
- Chi phí nhân công	3.915.369.214	11.702.183.229	3.696.895.063	10.888.163.251
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.502.121.309	4.548.563.746	1.477.925.586	4.455.993.977
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.110.029.418	11.572.024.152	3.542.236.786	12.842.168.181
- Chi phí khác bằng tiền	1.712.169.813	3.434.327.019	1.308.118.248	1.049.453.126
Cộng	**17.450.007.016**	**52.797.926.214**	**16.846.117.263**	**46.983.450.275**

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	7.437.535.042	29.620.597.269	5.172.053.285	26.501.449.031
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thống Nhất	394.740.396	1.024.246.381	549.238.170	1.052.537.527
Cộng	**7.832.275.438**	**30.644.843.650**	**5.721.291.455**	**27.553.986.558**

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Tổng công ty Tín Nghĩa	3.230.874	2.314.656
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	136.432.918.410	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		43.125.112.641
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	75.000.000.000	75.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	24.118.945.339
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	8.933.209.272	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	3.402.739.726	1.337.671.233
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	30.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	26.548.530	31.884.690
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	292.408.763	322.534.934
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Tam Phước, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Kim Ngân	Nguyễn Thị Ly	Phan Anh Dũng
Người lập	**Kế toán trưởng**	**Người đại diện theo pháp luật**