

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05 - 42
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08 - 09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 42

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 21 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A1, Đường 2A, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

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

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên
Ông Trần Nhân	Thành viên
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Trí	Giám đốc Kế toán - Tổng hợp kiêm Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát:

Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Trưởng ban
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là ông Trần Trung Tuấn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Tổng Giám đốc được ông Trần Trung Tuấn ủy quyền ký Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo Giấy ủy quyền số 55/GUQ-HDQT ngày 01/07/2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Hoàng Dũng

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

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

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		310.791.437.800	335.581.270.352
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	3.272.913.629	24.311.592.863
111	1. Tiền		3.272.913.629	1.767.527.795
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	22.544.065.068
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	233.042.650.684	222.678.900.549
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		233.042.650.684	222.678.900.549
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.611.459.258	2.746.799.202
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.914.028.206	2.420.833.707
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	590.466.091	304.286.360
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	106.964.961	21.679.135
140	IV. Hàng tồn kho	08	69.073.622.064	85.436.244.548
141	1. Hàng tồn kho		69.073.622.064	85.436.244.548
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		790.792.165	407.733.190
162	1. Thuế GTGT được khấu trừ		790.792.165	407.733.190
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		413.050.919.815	389.527.600.029
220	I. Tài sản cố định		21.937.444.992	21.950.503.698
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	21.887.552.614	21.894.990.496
222	- Nguyên giá		71.554.675.363	70.064.860.548
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.667.122.749)	(48.169.870.052)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	49.892.378	55.513.202
228	- Nguyên giá		56.208.250	56.208.250
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.315.872)	(695.048)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	117.346.300.491	99.917.298.180
241	- Nguyên giá		235.728.930.398	213.369.641.417
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(118.382.629.907)	(113.452.343.237)
250	III. Tài sản dở dang dài hạn		149.983.450.783	142.129.105.289
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	149.983.450.783	142.129.105.289
270	IV. Tài sản dài hạn khác		123.783.723.549	125.530.692.862
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	123.473.952.406	125.215.843.503
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.a	309.771.143	314.849.359
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		723.842.357.615	725.108.870.381

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		483.344.385.445	502.528.215.006
310	I. Nợ ngắn hạn		51.321.617.380	62.840.105.510
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	6.119.396.993	4.155.061.479
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	5.064.237	14.426.107.013
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	16	1.317.949.683	17.735.179.683
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	3.880.231.575	8.119.911.116
315	5. Phải trả người lao động		-	1.998.000.000
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	38.047.497.887	15.291.068.044
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.483.874.995	992.805.663
323	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		467.602.010	121.972.512
330	II. Nợ dài hạn		432.022.768.065	439.688.109.496
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	18	432.022.768.065	439.688.109.496
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	20	240.497.972.170	222.580.655.375
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		110.814.386.633	109.023.157.135
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		47.683.585.537	31.557.498.240
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		23.875.039.244	12.132.908.287
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		23.808.546.293	19.424.589.953
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		723.842.357.615	725.108.870.381

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	61.596.870.098	59.422.955.638
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		61.596.870.098	59.422.955.638
11	4. Giá vốn hàng bán	23	32.705.751.294	34.993.267.829
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.891.118.804	24.429.687.809
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	8.448.584.102	6.192.484.883
23	8. Chi phí tài chính		-	7.700.000
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	7.540.659.525	7.841.101.541
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		29.799.043.381	22.773.371.151
31	12. Thu nhập khác	26	116.911.641	83.035.553
32	13. Chi phí khác		419.574	-
40	14. Lợi nhuận khác		116.492.067	83.035.553
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		29.915.535.448	22.856.406.704
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	6.101.910.939	4.843.139.109
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.b	5.078.216	5.078.216
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>23.808.546.293</u>	<u>18.008.189.379</u>
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	2.903	2.196


Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Dũng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		29.915.535.448	22.856.406.704
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.433.160.191	6.320.053.767
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(8.448.584.102)	(6.192.484.883)
06	- Chi phí đi vay		-	7.700.000
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	(170.497.304)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		27.900.111.537	22.821.178.284
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.247.719.031)	10.516.961.744
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		4.772.146.270	-
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		826.160.015	8.750.832.558
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		2.200.167.397	1.407.963.531
14	- Chi phí đi vay đã trả		-	(7.700.000)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.040.300.013)	(1.784.440.764)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.445.600.000)	(3.600.900.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		21.964.966.175	38.103.895.353
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(20.571.249.376)	(1.109.991.469)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(149.545.295.452)	(191.700.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		141.500.000.000	181.900.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.130.129.419	6.192.005.840
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(22.486.415.409)	(4.717.985.629)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	5.500.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(5.500.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(20.517.230.000)	(20.243.975.658)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(20.517.230.000)	(20.243.975.658)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(21.038.679.234)	13.141.934.066
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		24.311.592.863	10.096.333.730
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>3.272.913.629</u>	<u>23.238.267.796</u>



Phan Thị Thùy Dung
Người lập



Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Dũng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 . Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 21 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô A1, Đường 2A, Phường Trảng Bom, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/06/2026 là 82.000.000.000 VND; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 27 người (tại ngày 01/01/2026 là 27 người).

Số lượng người lao động bình quân trong kỳ là: 27 người.

1.2 . Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

1.3 . Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu Trung tâm dịch vụ.

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

Trong 6 tháng đầu năm 2026, tổng doanh thu hoạt động kinh doanh đạt 61,60 tỷ VND, tăng 2,17 tỷ VND tương đương tăng 3,7% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó:

- Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng đạt 41,99 tỷ VND giảm 9,23 tỷ VND tương đương giảm 18,0% so với cùng kỳ. Biến động này xuất phát từ yếu tố bất thường trong 6 tháng đầu năm 2025 Công ty có ghi nhận bổ sung doanh thu tiền thuê đất truy thu theo quyết định của Cơ quan nhà nước, trong khi kỳ này không phát sinh khoản truy thu tương tự.
- Doanh thu hoạt động cung cấp nước sạch, xử lý nước thải đạt 13,25 tỷ VND tăng 5,3 tỷ VND tương đương tăng 66,6% so với cùng kỳ. Nguyên nhân do sản lượng tiêu thụ nước và sản lượng nước thải xử lý của các khách hàng trong khu công nghiệp tăng mạnh so với cùng kỳ.
- Ngoài ra, trong kỳ này Công ty ghi nhận thêm 6,05 tỷ VND doanh thu từ việc bàn giao, chuyển nhượng 14 căn nhà ở xã hội.

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ kỳ này đạt 32,7 tỷ VND giảm 2,29 tỷ VND tương đương giảm 6,54% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân do biến động giảm

- Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng đạt 18,69 tỷ đồng giảm 9,91 tỷ VND tương đương giảm 34,7% so với cùng kỳ. Biến động này xuất phát từ yếu tố bất thường trong 6 tháng đầu năm 2025 Công ty có ghi nhận bổ sung tiền thuê đất truy thu theo quyết định của Cơ quan nhà nước, trong khi kỳ này không phát sinh khoản truy thu tương tự.

- Giá vốn hoạt động cung cấp nước sạch, xử lý nước thải đạt 7,73 tỷ VND tăng 2,34 tỷ VND tương đương tăng 43,32%. Nguyên nhân do sản lượng tiêu thụ nước sạch của các khách hàng trong khu công nghiệp tăng mạnh so với cùng kỳ.
- Ngoài ra, trong kỳ này Công ty ghi nhận thêm 4,92 tỷ VND giá vốn từ việc bàn giao, chuyển nhượng 14 căn nhà ở xã hội.

Do biến động tăng doanh thu kết hợp với biến động giảm giá vốn, đã khiến cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 4,46 tỷ VND tương đương tăng 18,26% so với cùng kỳ năm trước.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01/01/2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh số 35 của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

2.5 . Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

- Ước tính phân bổ chi phí trả trước
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp

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

2.6 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

2.8 . Tiền

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

2.9 . 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 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.10 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.11 . 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 giữa niên độ nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

2.12 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 20	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	năm

2.13 . Bất động sản đầu tư

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

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp | 10 - 30 năm |
| - Bất động sản đầu tư khác | 36 năm |

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.14 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được kết chuyển ghi tăng thành phẩm bất động sản khi hoàn thành hoặc kết chuyển thẳng vào giá vốn khi hoàn thành bàn giao cho người mua.

2.15 . Thuê hoạt động

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

2.16 . 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 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 của 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:

- 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 02 năm.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí thực tế chi trả và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng cho thuê lại đất.
- Chi phí đền bù, chi phí san nền Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả theo các quyết định phê duyệt phương án đền bù và được phân bổ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu công nghiệp.
- Chi phí đo vẽ, thiết kế quy hoạch Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- 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 02 năm đến 03 năm.

2.17 . Các khoản nợ phải trả

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

2.18 . 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.

2.19 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

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

2.20 . 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.

2.21 . Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo.

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.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này:

- Toàn bộ chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh liên quan đến hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng.

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

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

2.23 . 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.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

- b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong đó:

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

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

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

- c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

Hoạt động sản xuất kinh doanh	Thuế suất
Hoạt động bán nhà ở xã hội	10%
Các hoạt động còn lại	20%

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

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

2.26 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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.

2.27 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và cho thuê hạ tầng Khu Công nghiệp trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	18.724.933	4.516.741
Tiền gửi không kỳ hạn	3.254.188.696	1.763.011.054
Các khoản tương đương tiền	-	22.544.065.068
	3.272.913.629	24.311.592.863

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

Tiền gửi không kỳ hạn

	Loại tiền	Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom	VND	770.661.864	384.432.306
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai	VND	1.459.162.565	358.898.717
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đồng Nai	VND	3.424.774	44.500.515
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	106.514.656	61.768.079
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	186.449.261	144.971.783
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	VND	510.139.885	420.350.914
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đồng Nai	VND	5.315.697	5.500.292
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Đồng Nai	VND	24.190.092	35.795.730
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	VND	18.409.134	47.556.855
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	1.551.327	1.879.618
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	2.244.246	2.570.079
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Trảng Bom	VND	1.136.209	1.267.616
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	VND	11.365.568	11.586.950
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	86.192.101	86.766.389
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	VND	65.676.513	155.165.211
Ngân hàng Số Vikki - Chi nhánh Tân Bình	VND	1.754.804	-
		3.254.188.696	1.763.011.054

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	233.042.650.684	233.042.650.684	-	222.678.900.549
	233.042.650.684	233.042.650.684	-	222.678.900.549

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

Tiền gửi có kỳ hạn

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai		VND 6 tháng	6,5% - 8%	15.255.479.452	18.256.854.795
- Số dư gốc				15.000.000.000	18.000.000.000
- Số dư lãi dự thu				255.479.452	256.854.795
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai		VND 6 tháng	7,7% - 8,9%	60.995.373.836	67.000.220.274
- Số dư gốc				60.155.295.452	66.300.000.000
- Số dư lãi dự thu				840.078.384	700.220.274
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa		VND 6 tháng	6,0% - 7,1%	22.404.397.260	16.826.794.521
- Số dư gốc				21.890.000.000	16.500.000.000
- Số dư lãi dự thu				514.397.260	326.794.521
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đồng Nai		VND 6 tháng - 12 tháng	8%	22.760.986.301	-
- Số dư gốc				22.000.000.000	-
- Số dư lãi dự thu				760.986.301	-

Công ty Cổ phần Thống Nhất

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Tiền gửi có kỳ hạn (tiếp theo)	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Đồng Nai	VND	6 tháng	7,8% - 8,2%	14.948.500.822	30.341.152.876
- Số dư gốc				14.600.000.000	29.900.000.000
- Số dư lãi dự thu				348.500.822	441.152.876
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	6 tháng	7,5%	2.020.547.945	-
- Số dư gốc				2.000.000.000	-
- Số dư lãi dự thu				20.547.945	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	VND	6 tháng	8,1%	31.410.639.726	43.298.978.083
- Số dư gốc				30.500.000.000	41.900.000.000
- Số dư lãi dự thu				910.639.726	1.398.978.083
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đồng Nai	VND	12 tháng	6,5% - 6,6%	48.440.339.726	46.954.900.000
- Số dư gốc				45.800.000.000	45.800.000.000
- Số dư lãi dự thu				2.640.339.726	1.154.900.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Đồng Nai	VND	6 tháng	7,2%	4.110.465.753	-
- Số dư gốc				4.000.000.000	-
- Số dư lãi dự thu				110.465.753	-
Ngân hàng Số Vikki	VND	6 tháng	8,55% - 8,9%	8.694.550.000	-
- Số dư gốc				8.500.000.000	-
- Số dư lãi dự thu				194.550.000	-
Ngân hàng Chính sách Xã hội - PGD Trắng Bom	VND	12 tháng	5%	2.001.369.863	-
- Số dư gốc				2.000.000.000	-
- Số dư lãi dự thu				1.369.863	-
				233.042.650.684	222.678.900.549



57
37
LÀ
N
IP

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	5.687.966	-	2.018.855	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	5.687.966	-	2.018.855	-
Bên khác	3.908.340.240	-	2.418.814.852	-
Công ty TNHH Buwon Vina	200.800.504	-	60.744.980	-
Công ty Cổ phần Sao Việt	1.086.750	-	1.388.625	-
Công ty Shingmark Việt Nam	102.665.056	-	123.719.502	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Vật liệu mới XINGXUN Việt Nam	234.193.777	-	231.999.431	-
Công ty Cổ phần Chăn nuôi CP Việt Nam	219.652.641	-	186.770.678	-
Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	1.170.589.291	-	1.019.791.987	-
Các đối tượng khác	1.979.352.221	-	794.399.649	-
	3.914.028.206	-	2.420.833.707	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	-	-	153.786.360	-
Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Đồng Nai	-	-	153.786.360	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến	108.000.000	-	108.000.000	-
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Đa Điểm	411.111.111	-	-	-
Các đối tượng khác	71.354.980	-	42.500.000	-
	590.466.091	-	304.286.360	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tạm ứng	98.000.000	-	20.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	8.964.961	-	1.679.135	-
	106.964.961	-	21.679.135	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản	69.073.622.064	-	85.436.244.548	-
	69.073.622.064	-	85.436.244.548	-

(*) Chi tiết hàng hóa bất động sản

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Cửa hàng thương mại dịch vụ	-	11.590.476.214
- Căn hộ nhà ở xã hội	36.446.879.488	41.219.025.758
- Trường mầm non	32.626.742.576	32.626.742.576
	69.073.622.064	85.436.244.548

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện phân loại lại hàng hóa bất động sản là cửa hàng thương mại dịch vụ sang Bất động sản đầu tư cho mục đích thuê. Đến thời điểm 30/06/2026, hàng hóa bất động sản là chi phí 128 căn nhà ở xã hội và trường mầm non với tổng diện tích là 7.398 m² thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	48.742.985.538	13.054.764.453	2.879.122.964	5.387.987.593	70.064.860.548
- Mua trong kỳ	-	1.489.814.815	-	-	1.489.814.815
Số dư cuối kỳ	48.742.985.538	14.544.579.268	2.879.122.964	5.387.987.593	71.554.675.363
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	32.396.442.529	10.968.364.582	1.955.637.862	2.849.425.079	48.169.870.052
- Khấu hao trong kỳ	882.133.848	376.954.960	96.206.835	141.957.054	1.497.252.697
Số dư cuối kỳ	33.278.576.377	11.345.319.542	2.051.844.697	2.991.382.133	49.667.122.749
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	16.346.543.009	2.086.399.871	923.485.102	2.538.562.514	21.894.990.496
Tại ngày cuối kỳ	15.464.409.161	3.199.259.726	827.278.267	2.396.605.460	21.887.552.614

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.297.643.216 VND.

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Tại ngày 30/06/2026, Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính có nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế lần lượt là 56.208.250 VND và 6.315.872 VND, chi phí khấu hao tài sản cố định vô hình phát sinh trong kỳ là 5.620.824 VND.

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp ⁽¹⁾	Bất động sản đầu tư khác ⁽²⁾	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	201.991.952.295	11.377.689.122	213.369.641.417
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	10.768.812.767	10.768.812.767
- Phân loại lại Bất động sản đầu tư	-	11.590.476.214	11.590.476.214
Số dư cuối kỳ	201.991.952.295	33.736.978.103	235.728.930.398
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	112.599.016.554	853.326.683	113.452.343.237
- Khấu hao trong kỳ	4.540.591.691	389.694.979	4.930.286.670
Số dư cuối kỳ	117.139.608.245	1.243.021.662	118.382.629.907
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	89.392.935.741	10.524.362.439	99.917.298.180
Tại ngày cuối kỳ	84.852.344.050	32.493.956.441	117.346.300.491

⁽¹⁾ Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với tổng diện tích là 330,86 ha, theo các hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn cho thuê từ 36 năm đến 50 năm (Chi tiết các khoản nhận trước tiền thuê cho nhiều năm xem tại *Thuyết minh số 18*).

⁽²⁾ Bất động sản đầu tư khác là cửa hàng thương mại dịch vụ với diện tích sử dụng là 3.158,2 m².

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 13.120.059.950 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 41.986.738.879 VND (Kỳ trước 51.220.909.344 VND).

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

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mua sắm	-	-	1.489.814.815	1.489.814.815
- Xe phòng cháy chữa cháy	-	-	1.489.814.815	1.489.814.815

12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (TIẾP THEO)

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	149.748.076.820	149.748.076.820	140.403.916.511	140.403.916.511
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	140.677.622.401	140.677.622.401	136.867.957.370	136.867.957.370
- Hàng rào Khu công nghiệp	3.299.595.505	3.299.595.505	3.299.595.505	3.299.595.505
- Đường nội bộ Khu Công nghiệp	5.654.495.278	5.654.495.278	120.000.000	120.000.000
- Các công trình khác	116.363.636	116.363.636	116.363.636	116.363.636
Sửa chữa, bảo dưỡng	235.373.963	235.373.963	235.373.963	235.373.963
	149.983.450.783	149.983.450.783	142.129.105.289	142.129.105.289

(*) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND thành phố Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và điều chỉnh theo văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/07/2020, quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1921/QĐ-UBND ngày 11/08/2023, quyết định số 667/QĐ-UBND gia hạn thời gian thực hiện dự án với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND thành phố Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Diện tích xây dựng: khoảng 385.398 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 179.654,4 m². Trong đó, phần đất nhà liên kè: 62.327 m² (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m² (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m²; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m² chuyển giao cho UBND phường Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m²;
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m² (bao gồm: Trung tâm dịch vụ, nhà hàng khách sạn, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, bưu điện, trường dạy nghề);
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m² (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng Trung tâm dịch vụ);
 - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
 - + Đất giao thông: 110.917,7 m².
- Tổng mức đầu tư: 842.482.345.748 VND;
- Nội dung đầu tư:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
 - + Các chi phí khác.

- Thời gian và tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch: từ 2013 - tháng 12 năm 2028;
- Tình hình thực tế của dự án lũy kế đến thời điểm 30/06/2026:
 - + Đã hoàn thành, bàn giao các hạng mục:
San nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
Khu nhà ở liền kề, biệt thự và 2 Block CC5, CC6 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
Trường mầm non (C8), hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11) và nhà văn hóa C2;
 - + Số dư chi phí xây dựng dở dang cuối kỳ bao gồm: chi phí xây dựng Block CC4 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2); chi phí tiền sử dụng đất, chi phí hạ tầng kỹ thuật chung cho dự án phát triển nhà ở khu TTDV, chi phí đền bù chờ phân bổ và các chi phí ban đầu chuẩn bị đầu tư hạng mục nhà chung cư CC1B, CC2.
- Công ty đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các năm trước là 55.866,3 m2 đất nền, nhà liên kế (tương đương 542 lô đất nền, nhà liên kế); 19.473,8 m2 đất phải xây nhà (tương đương 143 lô nhà liên kế và 23 lô biệt thự) và 2.244,1 m2 căn nhà ở xã hội (tương đương 63 căn). Trong kỳ, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 633,4 m2 tương đương 14 căn nhà ở xã hội (xem chi tiết tại thuyết minh số 22).

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	109.060.277.219	110.743.534.457
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.370.576.212	1.382.127.859
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	29.785.713	43.795.833
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.502.185.652	8.641.565.742
Chi phí hoa hồng môi giới	1.545.098.824	1.572.034.462
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.882.374.822	1.639.092.038
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.083.653.964	1.193.693.112
	123.473.952.406	125.215.843.503

(*) Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo phân bổ cho diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất (Phương án bồi thường đợt 1, 2, 3, 4) phát sinh từ thời điểm bắt đầu dự án đến năm 2016 (trong đó phần chi phí đền bù sẽ được khấu trừ với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước là 33,36 tỷ VND theo văn bản 5422/STC-QLG&CS ngày 29/09/2020 của Sở Tài Chính thành phố Đồng Nai). Chi phí phân bổ là tổng chi phí đền bù còn được phân bổ từ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu Công nghiệp.

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	358.515.182	15.148.450
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	13.381.380	15.148.450
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	183.541.085	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	96.792.717	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đình Quang	64.800.000	-
Bên khác	5.760.881.811	4.139.913.029
Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	2.636.500.723	2.773.805.026
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	1.044.765.430	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy Thuận Phát	299.595.314	872.290.703
Công ty TNHH Tân Hóa An	1.499.100.384	-
Các đối tượng khác	280.919.960	493.817.300
	6.119.396.993	4.155.061.479

15 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Bên liên quan	-	145.885.350
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	145.885.350
Bên khác	5.064.237	14.280.221.663
Công ty TNHH Sanlim Furniture	-	289.939.643
Công ty TNHH Pousung VN	-	6.191.536.876
Công ty ShingMark Vina	-	3.818.449.102
Khách hàng mua chung cư công nhân	-	3.290.953.034
Người mua trả tiền trước khác	5.064.237	689.343.008
	5.064.237	14.426.107.013

16 . PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	1.317.949.683	17.735.179.683
	1.317.949.683	17.735.179.683

- Thời hạn trả cổ tức hoặc lợi nhuận bằng tiền, tài sản phi tiền tệ cho các cổ tức, chủ sở hữu: 06 tháng;
- Các khoản cổ tức, lợi nhuận đã cam kết trả nhưng đã quá thời hạn mà Công ty chưa thanh toán cho cổ đông, chủ sở hữu: 1.119.042.183 VND.

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	3.284.686.212	3.284.686.212	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	7.795.448.549	6.101.910.939	10.040.300.013	-	3.857.059.475
Thuế Thu nhập cá nhân	-	324.462.567	304.953.080	606.243.547	-	23.172.100
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	10.327.904.126	10.327.904.126	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	13.893.681	13.893.681	-	-
	-	8.119.911.116	20.033.348.038	24.273.027.579	-	3.880.231.575

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

18 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	31.298.626.719	15.277.376.564
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.748.871.168	13.691.480
	38.047.497.887	15.291.068.044
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	431.836.560.942	439.492.987.620
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	186.207.123	195.121.876
	432.022.768.065	439.688.109.496

(*) Đây là khoản tiền nhận trước phát sinh từ các hợp đồng cho thuê hạ tầng tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo có thời hạn đến 50 năm.

19 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	682.038.232	495.000.000
Phải trả thù lao HĐQT, BKS và thư ký HĐQT	341.333.336	-
Phải trả kinh phí bảo trì	455.705.544	395.678.026
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.797.883	102.127.637
	1.483.874.995	992.805.663
Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
Ông Trần Trung Tuấn	50.000.000	-
Ông Trần Thanh	40.666.667	-
Ông Trần Nhân	40.666.667	-
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	43.333.334	-
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	43.333.334	-
Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	34.666.667	-
Ông Tăng Trần Tuấn Khải	30.000.000	-
Ông Nguyễn Chí Hiếu	28.666.667	-
	311.333.336	-

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	106.605.460.130	21.831.646.498	210.437.106.628
Lãi trong kỳ trước	-	-	18.008.189.379	18.008.189.379
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	2.417.697.005	(2.417.697.005)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.863.679.060)	(2.863.679.060)
Chia cổ tức	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(317.362.146)	(317.362.146)
Số dư cuối kỳ trước	82.000.000.000	109.023.157.135	30.141.097.666	221.164.254.801
Số dư đầu năm nay	82.000.000.000	109.023.157.135	31.557.498.240	222.580.655.375
Lãi trong kỳ này	-	-	23.808.546.293	23.808.546.293
Trích Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	1.791.229.498	(1.791.229.498)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	(716.491.799)	(716.491.799)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành (*)	-	-	(1.074.737.699)	(1.074.737.699)
Chia cổ tức (*)	-	-	(4.100.000.000)	(4.100.000.000)
Số dư cuối kỳ này	82.000.000.000	110.814.386.633	47.683.585.537	240.497.972.170

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 03 năm 2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
- Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	35.824.589.953
- Trích Quỹ đầu tư phát triển	5,00	1.791.229.498
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,00	716.491.799
- Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	3,00	1.074.737.699
- Chi trả cổ tức	57,22	20.500.000.000
<i>Trong đó:</i>		
+ Cổ tức đã tạm chia trong năm 2025 (20% vốn điều lệ)		16.400.000.000
+ Cổ tức chia thêm trong kỳ này (5% vốn điều lệ)		4.100.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	32,78	11.742.130.957

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52	24.204.000.000	29,52	24.204.000.000
- America LLC	16,69	13.688.000.000	16,69	13.688.000.000
- Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
- Các cổ đông khác	11,25	9.225.600.000	11,25	9.225.600.000
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	82.000.000.000	82.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	17.735.179.683	17.499.155.341
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	4.100.000.000	4.100.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	4.100.000.000	4.100.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(20.517.230.000)	(20.243.975.658)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(20.517.230.000)	(20.243.975.658)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.317.949.683	1.355.179.683

d) Cổ phần

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	8.200.000	8.200.000
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	8.200.000	8.200.000
- Cổ phần phổ thông	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	110.814.386.633	109.023.157.135
	110.814.386.633	109.023.157.135

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, phường Trảng Bom, thành phố Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.058.736,9 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Trong đó:

- + Đối với phần diện tích đất thuê 22.457,0 m² theo hợp đồng số 45/HĐTD ngày 19/07/2010 là diện tích đất xây dựng hạ tầng dùng chung trong Khu công nghiệp nên thuộc diện không phải nộp tiền thuê đất;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 670.310,3 m² theo hợp đồng số 44/HĐTD ngày 19/07/2010 đã được Cục thuế xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến năm 2048;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 14.503 m² theo hợp đồng số 04/HĐTD ngày 15/01/2025 và hợp đồng số 20/HĐTD ngày 29/03/2017 đang được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 theo các quyết định số 46/QĐ-CT ngày 24/04/2015, quyết định số 379/QĐ-CT ngày 01/04/2019, đồng thời đã được xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến hết thời gian thuê đất của Hợp đồng;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 34.355,6 m² theo hợp đồng số 14/HĐTD ngày 09/03/2020 đang được miễn tiền thuê đất đến năm 2030 theo quyết định số 2527/QĐ-CT ngày 31/12/2020;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 257.243,0 m² theo hợp đồng số 20/HĐTD ngày 29/03/2017 đang được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 theo quyết định số 1510/QĐ-CT ngày 05/09/2017, đồng thời đã được xác định hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất đến hết thời gian thuê đất của Hợp đồng;
- + Đối với phần diện tích đất thuê 3.059.868,0 m² theo hợp đồng số 59/HĐTD ngày 17/07/2008 phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.

b) Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu năm
Đồng Đô la Mỹ (USD)	-	90,30

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
- Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	115.800.990	115.800.990

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	41.986.738.879	51.220.909.344
Doanh thu cung cấp nước sạch	5.907.550.000	4.035.948.000
Doanh thu xử lý nước thải	7.347.210.178	3.921.322.232
Doanh thu bán nhà, đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ (*)	6.045.894.314	-
Doanh thu khác	309.476.727	244.776.062
	61.596.870.098	59.422.955.638
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	1.085.643.773	1.038.785.717

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)

(*) Đây là doanh thu bán nhà, đất nền và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo với diện tích chuyển nhượng trong kỳ là 633,4 m² (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 12).

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	18.689.353.751	28.602.534.994
Giá vốn cung cấp nước sạch	5.383.567.589	3.339.577.654
Giá vốn xử lý nước thải	2.345.384.857	2.053.359.330
Giá vốn bán nhà, đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	4.922.844.436	76.057.247
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp khác	1.364.600.661	921.738.604
	32.705.751.294	34.993.267.829
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	1.410.740.047	1.284.378.599

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	8.448.584.102	6.192.484.883
	8.448.584.102	6.192.484.883

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	196.846.440	153.608.582
Chi phí nhân công	4.516.585.183	5.140.573.546
Chi phí khấu hao tài sản cố định	383.256.916	331.007.226
Thuế, phí, và lệ phí	1.575.000	27.431.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	930.915.837	977.828.959
Chi phí khác bằng tiền	1.511.480.149	1.210.651.240
	7.540.659.525	7.841.101.541

Trong đó: Chi phí mua từ các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 34)

26 . THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi chậm trả	116.911.641	83.035.553
	116.911.641	83.035.553

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	29.456.742.699	23.641.296.349
Các khoản điều chỉnh tăng	823.419.353	1.382.501.141
- Chi phí không hợp lệ	227.419.349	786.501.137
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát không kiêm nhiệm	596.000.004	596.000.004
Các khoản điều chỉnh giảm	(25.391.076)	(25.391.076)
- Doanh thu chờ phân bổ đã nộp thuế các năm trước	(25.391.076)	(25.391.076)
Thu nhập chịu thuế TNDN	30.254.770.976	24.215.695.543
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	30.254.770.976	24.998.406.414
- Bù trừ lỗ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	(782.710.871)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	6.050.954.196	4.843.139.109
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	7.795.448.549	1.784.440.764
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(10.007.390.482)	(1.784.440.764)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	3.839.012.263	4.843.139.109
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	458.792.749	(784.889.645)
Các khoản điều chỉnh tăng	50.774.679	784.889.645
- Chi phí không hợp lệ	50.774.679	2.178.774
- Bù trừ lãi hoạt động kinh doanh chính	-	782.710.871
Thu nhập chịu thuế TNDN	509.567.428	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	50.956.743	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(32.909.531)	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	18.047.212	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.101.910.939	4.843.139.109
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	3.857.059.475	4.843.139.109

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	309.771.143	314.849.359

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

309.771.143 314.849.359

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.078.216	5.078.216

5.078.216 5.078.216

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	23.808.546.293	18.008.189.379
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	23.808.546.293	18.008.189.379
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.903	2.196

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

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

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	466.955.940	405.750.582
Chi phí nhân công	5.338.032.720	5.876.043.159
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.433.160.191	6.320.053.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.180.876.748	8.002.315.434
Chi phí khác bằng tiền	19.827.385.220	22.230.206.428
	40.246.410.819	42.834.369.370

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền	3.254.188.696	-	-	3.254.188.696
Phải thu khách hàng, phải thu khác	4.020.993.167	-	-	4.020.993.167
Các khoản cho vay	233.042.650.684	-	-	233.042.650.684
	240.317.832.547	-	-	240.317.832.547
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.307.076.122	-	-	24.307.076.122
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.442.512.842	-	-	2.442.512.842
Các khoản cho vay	222.678.900.549	-	-	222.678.900.549
	249.428.489.513	-	-	249.428.489.513

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	7.603.271.988	-	-	7.603.271.988
	7.603.271.988	-	-	7.603.271.988
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.147.867.142	-	-	5.147.867.142
	5.147.867.142	-	-	5.147.867.142

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	5.500.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	5.500.000.000

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
America LLC	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	Công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng nai
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	Cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.085.643.773	1.038.785.717
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	834.635.351	805.584.766
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	251.008.422	233.200.951
Mua hàng hóa, vật tư	1.410.740.047	1.284.378.599
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	31.648.320
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	885.490.884	741.442.418
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	525.249.163	468.193.133
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	-	43.094.728
Chi phí quản lý doanh nghiệp	252.982.259	188.017.481
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	152.181.810	108.218.180
Công ty Cổ phần Tập đoàn Pelio	5.250.075	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	3.516.480	5.225.472
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	92.033.894	74.573.829
Chi trả cổ tức	16.867.400.000	16.810.300.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	7.394.400.000	7.394.400.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	6.051.000.000	6.051.000.000
America LLC	3.422.000.000	3.364.900.000
Chia cổ tức	3.373.480.000	3.373.780.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	1.478.880.000	1.478.880.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.210.200.000	1.210.200.000
America LLC	684.400.000	684.700.000
Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng	186.740.741	27.314.815
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	186.740.741	27.314.815

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		2.923.066.672	1.965.566.672
Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch HĐQT	199.900.000	107.800.000
Ông Trần Thanh	Phó Chủ tịch HĐQT	172.933.334	88.333.334
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	771.866.668	543.466.668
Ông Trần Nhân	Thành viên HĐQT	164.633.334	87.633.334
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	169.966.668	92.966.668
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc	511.900.000	420.500.000
Ông Nguyễn Hữu Trí	Giám đốc Kế toán - Tổng hợp kiêm Kế toán trưởng	511.900.000	420.500.000
Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Trưởng ban kiểm soát	152.633.334	75.633.334
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên BKS	135.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên BKS	132.333.334	63.033.334
Ông Lê Minh Chương	Thành viên BKS	-	35.700.000
(Miễn nhiệm ngày 21/03/2025)			

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

35 . THÔNG TIN SO SÁNH

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

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

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

Phan Thị Thùy Dung
Người lập

Nguyễn Hữu Trí
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Dũng
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 10 tháng 08 năm 2026

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			
Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025							
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi	
		VND			VND		
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN							
TÀI SẢN NGẮN HẠN							
110	I. Tiền và các khoản tương		110	I. Tiền và các khoản tương đương			
112	2. Các khoản tương đương tiền	22.440.000.000	112	2. Các khoản tương đương tiền	22.544.065.068	Trình bày lại	
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	218.400.000.000	123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	222.678.900.549	Trình bày lại	
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn			
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	4.404.644.752	135	5. Phải thu ngắn hạn khác	21.679.135	Trình bày lại, đổi mã số	
150	VI. Tài sản ngắn hạn khác		160	VI. Tài sản ngắn hạn khác			
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	407.733.190	162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	407.733.190	Đổi mã số	
TÀI SẢN DÀI HẠN							
230	IV. Bất động sản đầu tư	99.917.298.180	240	IV. Bất động sản đầu tư	99.917.298.180	Đổi mã số	
231	- Nguyên giá	213.369.641.417	241	- Nguyên giá	213.369.641.417	Đổi mã số	
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(113.452.343.237)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(113.452.343.237)	Đổi mã số	
240	V. Tài sản dở dang dài hạn	142.129.105.289	250	V. Tài sản dở dang dài hạn	142.129.105.289	Đổi mã số	
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	142.129.105.289	252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	142.129.105.289	Đổi mã số	



119A 1A 2A 3A 4A 5A 6A 7A 8A 9A 10A 11A 12A 13A 14A 15A 16A 17A 18A 19A 20A 21A 22A 23A 24A 25A 26A 27A 28A 29A 30A 31A 32A 33A 34A 35A 36A 37A 38A 39A 40A 41A 42A 43A 44A 45A 46A 47A 48A 49A 50A 51A 52A 53A 54A 55A 56A 57A 58A 59A 60A 61A 62A 63A 64A 65A 66A 67A 68A 69A 70A 71A 72A 73A 74A 75A 76A 77A 78A 79A 80A 81A 82A 83A 84A 85A 86A 87A 88A 89A 90A 91A 92A 93A 94A 95A 96A 97A 98A 99A 100A 101A 102A 103A 104A 105A 106A 107A 108A 109A 110A 111A 112A 113A 114A 115A 116A 117A 118A 119A 120A 121A 122A 123A 124A 125A 126A 127A 128A 129A 130A 131A 132A 133A 134A 135A 136A 137A 138A 139A 140A 141A 142A 143A 144A 145A 146A 147A 148A 149A 150A 151A 152A 153A 154A 155A 156A 157A 158A 159A 160A 161A 162A 163A 164A 165A 166A 167A 168A 169A 170A 171A 172A 173A 174A 175A 176A 177A 178A 179A 180A 181A 182A 183A 184A 185A 186A 187A 188A 189A 190A 191A 192A 193A 194A 195A 196A 197A 198A 199A 200A 201A 202A 203A 204A 205A 206A 207A 208A 209A 210A 211A 212A 213A 214A 215A 216A 217A 218A 219A 220A 221A 222A 223A 224A 225A 226A 227A 228A 229A 230A 231A 232A 233A 234A 235A 236A 237A 238A 239A 240A 241A 242A 243A 244A 245A 246A 247A 248A 249A 250A 251A 252A 253A 254A 255A 256A 257A 258A 259A 260A 261A 262A 263A 264A 265A 266A 267A 268A 269A 270A 271A 272A 273A 274A 275A 276A 277A 278A 279A 280A 281A 282A 283A 284A 285A 286A 287A 288A 289A 290A 291A 292A 293A 294A 295A 296A 297A 298A 299A 300A 301A 302A 303A 304A 305A 306A 307A 308A 309A 310A 311A 312A 313A 314A 315A 316A 317A 318A 319A 320A 321A 322A 323A 324A 325A 326A 327A 328A 329A 330A 331A 332A 333A 334A 335A 336A 337A 338A 339A 340A 341A 342A 343A 344A 345A 346A 347A 348A 349A 350A 351A 352A 353A 354A 355A 356A 357A 358A 359A 360A 361A 362A 363A 364A 365A 366A 367A 368A 369A 370A 371A 372A 373A 374A 375A 376A 377A 378A 379A 380A 381A 382A 383A 384A 385A 386A 387A 388A 389A 390A 391A 392A 393A 394A 395A 396A 397A 398A 399A 400A 401A 402A 403A 404A 405A 406A 407A 408A 409A 410A 411A 412A 413A 414A 415A 416A 417A 418A 419A 420A 421A 422A 423A 424A 425A 426A 427A 428A 429A 430A 431A 432A 433A 434A 435A 436A 437A 438A 439A 440A 441A 442A 443A 444A 445A 446A 447A 448A 449A 450A 451A 452A 453A 454A 455A 456A 457A 458A 459A 460A 461A 462A 463A 464A 465A 466A 467A 468A 469A 470A 471A 472A 473A 474A 475A 476A 477A 478A 479A 480A 481A 482A 483A 484A 485A 486A 487A 488A 489A 490A 491A 492A 493A 494A 495A 496A 497A 498A 499A 500A 501A 502A 503A 504A 505A 506A 507A 508A 509A 510A 511A 512A 513A 514A 515A 516A 517A 518A 519A 520A 521A 522A 523A 524A 525A 526A 527A 528A 529A 530A 531A 532A 533A 534A 535A 536A 537A 538A 539A 540A 541A 542A 543A 544A 545A 546A 547A 548A 549A 550A 551A 552A 553A 554A 555A 556A 557A 558A 559A 560A 561A 562A 563A 564A 565A 566A 567A 568A 569A 570A 571A 572A 573A 574A 575A 576A 577A 578A 579A 580A 581A 582A 583A 584A 585A 586A 587A 588A 589A 590A 591A 592A 593A 594A 595A 596A 597A 598A 599A 600A 601A 602A 603A 604A 605A 606A 607A 608A 609A 610A 611A 612A 613A 614A 615A 616A 617A 618A 619A 620A 621A 622A 623A 624A 625A 626A 627A 628A 629A 630A 631A 632A 633A 634A 635A 636A 637A 638A 639A 640A 641A 642A 643A 644A 645A 646A 647A 648A 649A 650A 651A 652A 653A 654A 655A 656A 657A 658A 659A 660A 661A 662A 663A 664A 665A 666A 667A 668A 669A 670A 671A 672A 673A 674A 675A 676A 677A 678A 679A 680A 681A 682A 683A 684A 685A 686A 687A 688A 689A 690A 691A 692A 693A 694A 695A 696A 697A 698A 699A 700A 701A 702A 703A 704A 705A 706A 707A 708A 709A 710A 711A 712A 713A 714A 715A 716A 717A 718A 719A 720A 721A 722A 723A 724A 725A 726A 727A 728A 729A 730A 731A 732A 733A 734A 735A 736A 737A 738A 739A 740A 741A 742A 743A 744A 745A 746A 747A 748A 749A 750A 751A 752A 753A 754A 755A 756A 757A 758A 759A 760A 761A 762A 763A 764A 765A 766A 767A 768A 769A 770A 771A 772A 773A 774A 775A 776A 777A 778A 779A 780A 781A 782A 783A 784A 785A 786A 787A 788A 789A 790A 791A 792A 793A 794A 795A 796A 797A 798A 799A 800A 801A 802A 803A 804A 805A 806A 807A 808A 809A 810A 811A 812A 813A 814A 815A 816A 817A 818A 819A 820A 821A 822A 823A 824A 825A 826A 827A 828A 829A 830A 831A 832A 833A 834A 835A 836A 837A 838A 839A 840A 841A 842A 843A 844A 845A 846A 847A 848A 849A 850A 851A 852A 853A 854A 855A 856A 857A 858A 859A 860A 861A 862A 863A 864A 865A 866A 867A 868A 869A 870A 871A 872A 873A 874A 875A 876A 877A 878A 879A 880A 881A 882A 883A 884A 885A 886A 887A 888A 889A 890A 891A 892A 893A 894A 895A 896A 897A 898A 899A 900A 901A 902A 903A 904A 905A 906A 907A 908A 909A 910A 911A 912A 913A 914A 915A 916A 917A 918A 919A 920A 921A 922A 923A 924A 925A 926A 927A 928A 929A 930A 931A 932A 933A 934A 935A 936A 937A 938A 939A 940A 941A 942A 943A 944A 945A 946A 947A 948A 949A 950A 951A 952A 953A 954A 955A 956A 957A 958A 959A 960A 961A 962A 963A 964A 965A 966A 967A 968A 969A 970A 971A 972A 973A 974A 975A 976A 977A 978A 979A 980A 981A 982A 983A 984A 985A 986A 987A 988A 989A 990A 991A 992A 993A 994A 995A 996A 997A 998A 999A 1000A 1001A 1002A 1003A 1004A 1005A 1006A 1007A 1008A 1009A 1010A 1011A 1012A 1013A 1014A 1015A 1016A 1017A 1018A 1019A 1020A 1021A 1022A 1023A 1024A 1025A 1026A 1027A 1028A 1029A 1030A 1031A 1032A 1033A 1034A 1035A 1036A 1037A 1038A 1039A 1040A 1041A 1042A 1043A 1044A 1045A 1046A 1047A 1048A 1049A 1050A 1051A 1052A 1053A 1054A 1055A 1056A 1057A 1058A 1059A 1060A 1061A 1062A 1063A 1064A 1065A 1066A 1067A 1068A 1069A 1070A 1071A 1072A 1073A 1074A 1075A 1076A 1077A 1078A 1079A 1080A 1081A 1082A 1083A 1084A 1085A 1086A 1087A 1088A 1089A 1090A 1091A 1092A 1093A 1094A 1095A 1096A 1097A 1098A 1099A 1100A 1101A 1102A 1103A 1104A 1105A 1106A 1107A 1108A 1109A 1110A 1111A 1112A 1113A 1114A 1115A 1116A 1117A 1118A 1119A 1120A 1121A 1122A 1123A 1124A 1125A 1126A 1127A 1128A 1129A 1130A 1131A 1132A 1133A 1134A 1135A 1136A 1137A 1138A 1139A 1140A 1141A 1142A 1143A 1144A 1145A 1146A 1147A 1148A 1149A 1150A 1151A 1152A 1153A 1154A 1155A 1156A 1157A 1158A 1159A 1160A 1161A 1162A 1163A 1164A 1165A 1166A 1167A 1168A 1169A 1170A 1171A 1172A 1173A 1174A 1175A 1176A 1177A 1178A 1179A 1180A 1181A 1182A 1183A 1184A 1185A 1186A 1187A 1188A 1189A 1190A 1191A 1192A 1193A 1194A 1195A 1196A 1197A 1198A 1199A 1200A 1201A 1202A 1203A 1204A 1205A 1206A 1207A 1208A 1209A 1210A 1211A 1212A 1213A 1214A 1215A 1216A 1217A 1218A 1219A 1220A 1221A 1222A 1223A 1224A 1225A 1226A 1227A 1228A 1229A 1230A 1231A 1232A 1233A 1234A 1235A 1236A 1237A 1238A 1239A 1240A 1241A 1242A 1243A 1244A 1245A 1246A 1247A 1248A 1249A 1250A 1251A 1252A 1253A 1254A 1255A 1256A 1257A 1258A 1259A 1260A 1261A 1262A 1263A 1264A 1265A 1266A 1267A 1268A 1269A 1270A 1271A 1272A 1273A 1274A 1275A 1276A 1277A 1278A 1279A 1280A 1281A 1282A 1283A 1284A 1285A 1286A 1287A 1288A 1289A 1290A 1291A 1292A 1293A 1294A 1295A 1296A 1297A 1298A 1299A 1300A 1301A 1302A 1303A 1304A 1305A 1306A 1307A 1308A 1309A 1310A 1311A 1312A 1313A 1314A 1315A 1316A 1317A 1318A 1319A 1320A 1321A 1322A 1323A 1324A 1325A 1326A 1327A 1328A 1329A 1330A 1331A 1332A 1333A 1334A 1335A 1336A 1337A 1338A 1339A 1340A 1341A 1342A 1343A 1344A 1345A 1346A 1347A 1348A 1349A 1350A 1351A 1352A 1353A 1354A 1355A 1356A 1357A 1358A 1359A 1360A 1361A 1362A 1363A 1364A 1365A 1366A 1367A 1368A 1369A 1370A 1371A 1372A 1373A 1374A 1375A 1376A 1377A 1378A 1379A 1380A 1381A 1382A 1383A 1384A 1385A 1386A 1387A 1388A 1389A 1390A 1391A 1392A 1393A 1394A 1395A 1396A 1397A 1398A 1399A 1400A 1401A 1402A 1403A 1404A 1405A 1406A 1407A 1408A 1409A 1410A 1411A 1412A 1413A 1414A 1415A 1416A 1417A 1418A 1419A 1420A 1421A 1422A 1423A 1424A 1425A 1426A 1427A 1428A 1429A 1430A 1431A 1432A 1433A 1434A 1435A 1436A 1437A 1438A 1439A 1440A 1441A 1442A 1443A 1444A 1445A 1446A 1447A 1448A 1449A 1450A 1451A 1452A 1453A 1454A 1455A 1456A 1457A 1458A 1459A 1460A 1461A 1462A 1463A 1464A 1465A 1466A 1467A 1468A 1469A 1470A 1471A 1472A 1473A 1474A 1475A 1476A 1477A 1478A 1479A 1480A 1481A 1482A 1483A 1484A 1485A 1486A 1487A 1488A 1489A 1490A 1491A 1492A 1493A 1494A 1495A 1496A 1497A 1498A 1499A 1500A 1501A 1502A 1503A 1504A 1505A 1506A 1507A 1508A 1509A 1510A 1511A 1512A 1513A 1514A 1515A 1516A 1517A 1518A 1519A 1520A 1521A 1522A 1523A 1524A 1525A 1526A 1527A 1528A 1529A 1530A 1531A 1532A 1533A 1534A 1535A 1536A 1537A 1538A 1539A 1540A 1541A 1542A 1543A 1544A 1545A 1546A 1547A 1548A 1549A 1550A 1551A 1552A 1553A 1554A 1555A 1556A 1557A 1558A 1559A 1560A 1561A 1562A 1563A 1564A 1565A 1566A 1567A 1568A 1569A 1570A 1571A 1572A 1573A 1574A 1575A 1576A 1577A 1578A 1579A 1580A 1581A 1582A 1583A 1584A 1585A 1586A 1587A 1588A 1589A 1590A 1591A 1592A 1593A 1594A 1595A 1596A 1597A 1598A 1599A 1600A 1601A 1602A 1603A 1604A 1605A 1606A 1607A 1608A 1609A 1610A 1611A 1612A 1613A 1614A 1615A 1616A 1617A 1618A 1619A 1620A 1621A 1622A 1623A 1624A 1625A 1626A 1627A 1628A 1629A 1630A 1631A 1632A 1633A 1634A 1635A 1636A 1637A 1638A 1639A 1640A 1641A 1642A 1643A 1644A 1645A 1646A 1647A 1648A 1649A 1650A 1651A 1652A 1653A 1654A 1655A 1656A 1657A 1658A 1659A 1660A 1661A 1662A 1663A 1664A 1665A 1666A 1667A 1668A 1669A 1670A 1671A 1672A 1673A 1674A 1675A 1676A 1677A 1678A 1679A 1680A 1681A 1682A 1683A 1684A 1685A 1686A 1687A 1688A 1689A 1690A 1691A 1692A 1693A 1694A 1695A 1696A 1697A 1698A 1699A 1700A 1701A 1702A 1703A 1704A 1705A 1706A 1707A 1708A 1709A 1710A 1711A 1712A 1713A 1714A 1715A 1716A 1717A 1718A 1719A 1720A 1721A 1722A 1723A 1724A 1725A 1726A 1727A 1728A 1729A 1730A 1731A 1732A 1733A 1734A 1735A 1736A 1737A 1738A 1739A 1740A 1741A 1742A 1743A 1744A 1745A 1746A 1747A 1748A 1749A 1750A 1751A 1752A 1753A 1754A 1755A 1756A 1757A 1758A 1759A 1760A 1761A 1762A 1763A 1764A 1765A 1766A 1767A 1768A 1769A 1770A 1771A 1772A 1773A 1774A 1775A 1776A 1777A 1778A 1779A 1780A 1781A 1782A 1783A 1784A 1785A 1786A 1787A 1788A 1789A 1790A 1791A 1792A 1793A 1794A 1795A 1796A 1797A 1798A 1799A 1800A 1801A 1802A 1803A 1804A 1805A 1806A 1807A 1808A 1809A 1810A 1811A 1812A 1813A 1814A 1815A 1816A 1817A 1818A 1819A 1820A 1821A 1822A 1823A 1824A 1825A 1826A 1827A 1828A 1829A 1830A 1831A 1832A 1833A 1834A 1835A 1836A 1837A 1838A 1839A 1840A 1841A 1842A 1843A 1844A 1845A 1846A 1847A 1848A 1849A 1850A 1851A 1852A 1853A 1854A 1855A 1856A 1857A 1858A 1859A 1860A 1861A 1862A 1863A 1864A 1865A 1866A 1867A 1868A 1869A 1870A 1871A 1872A 1873A 1874A 1875A 1876A 1877A 1878A 1879A 1880A 1881A 1882A 1883A 1884A 1885A 1886A 1887A 1888A 1889A 1890A 1891A 1892A 1893A 1894A 1895A 1896A 1897A 1898A 1899A 1900A 1901A 1902A 1903A 1904A 1905A 1906A 1907A 1908A 1909A 1910A 1911A 1912A 1913A 1914A 1915A 1916A 1917A

PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH				Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			
Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025							
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi	
		VND			VND		
260	VII. Tài sản dài hạn khác	125.530.692.862	270	VII. Tài sản dài hạn khác	125.530.692.862	Đổi mã số	
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	125.215.843.503	271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	125.215.843.503	Đổi tên, đổi mã số	
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	314.849.359	272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	314.849.359	Đổi mã số	
NỢ PHẢI TRẢ				NỢ PHẢI TRẢ			
310	I. Nợ ngắn hạn		310	I. Nợ ngắn hạn			
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.119.911.116	313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	17.735.179.683	Trình bày lại	
314	4. Phải trả người lao động	1.998.000.000	314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	8.119.911.116	Đổi mã số	
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15.291.068.044	315	5. Phải trả người lao động	1.998.000.000	Đổi mã số	
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	18.727.985.346	319	9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	15.291.068.044	Đổi mã số	
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	121.972.512	320	10. Phải trả ngắn hạn khác	992.805.663	Trình bày lại, đổi mã số	
330	II. Nợ dài hạn	439.688.109.496	323	13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	121.972.512	Đổi mã số	
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	439.688.109.496	330	II. Nợ dài hạn	439.688.109.496	Đổi mã số	

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	6.192.484.883	22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	6.192.484.883	Đổi mã số
22	7. Chi phí tài chính	7.700.000	23	8. Chi phí tài chính	7.700.000	Đổi mã số

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	6.192.484.883	Đổi mã số
23	8. Chi phí tài chính	7.700.000	Đổi mã số



PHỤ LỤC I - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính

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

Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025

Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Thay đổi
		VND			VND	
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ						
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(6.192.484.883)	05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(6.192.484.883)	Đổi tên
06	- Chi phí lãi vay	7.700.000	06	- Chi phí đi vay	7.700.000	Đổi tên
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	1.407.963.531	12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	1.407.963.531	Đổi tên
14	- Tiền lãi vay đã trả	(7.700.000)	14	- Chi phí đi vay đã trả	(7.700.000)	Đổi tên