CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
96 Hà Huy Giáp, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai
MST:3600283394

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
BÁO CÁO RIÊNG
QUÍ 3/2026

THÁNG 10 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600283394, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA, L=Thành phố Biên Hòa, S=ĐỒNG NAI, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.27 15:36:39 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
Địa chỉ: 96 Hà Huy Giáp, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.075.198.369.545**	**3.714.014.679.564**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**573.860.921.480**	**982.024.042.114**
1. Tiền	111		573.860.921.480	982.024.042.114
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**1.223.738.168.103**	**647.036.827.256**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		6.616.661.800	6.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(372.155.745)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.090.259.905.441	783.673.814.055
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		(148.166.243.393)	(143.253.648.599)
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		275.400.000.000	
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.251.380.765.093**	**2.065.324.439.183**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		1.080.725.260.244	1.850.941.847.428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		20.384.773.975	25.775.362.720
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		293.122.263.084	328.225.297.002
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(142.851.532.210)	(139.618.067.967)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**16.118.081.311**	**17.837.157.700**
1. Hàng tồn kho	141		16.118.081.311	17.837.157.700
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**10.100.433.558**	**1.792.213.311**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		6.495.318.819	1.670.201.061
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	163		3.605.114.739	122.012.250
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B.TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**6.704.101.786.816**	**6.857.746.695.778**
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		**63.166.138.209**	**61.269.644.610**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2, Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		111.735.031.600	109.838.538.001
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		(48.568.893.391)	(48.568.893.391)
II- Tài sản cố định	**220**		**284.501.190.349**	**298.967.356.168**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		236.016.874.701	250.473.418.845
- Nguyên giá	222		459.453.292.638	472.739.055.521
- Gía trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(223.436.417.937)	(222.265.636.676)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Gía trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227		48.484.315.648	48.493.937.323

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
Địa chỉ: 96 Hà Huy Giáp, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- Nguyên giá	228		52.473.077.066	52.473.077.066
- Gía trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(3.988.761.418)	(3.979.139.743)
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
thành	232			
b). Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV- Bất động sản đầu tư	**240**		**903.014.214.788**	**957.540.161.203**
- Nguyên giá	241		1.786.060.701.058	1.772.573.600.916
- Gía trị hao mòn luỹ kế (*)	242		(883.046.486.270)	(815.033.439.713)
V- Tài sản dở dang dài hạn	250		**1.229.829.987.473**	**1.286.929.620.428**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.229.829.987.473	1.286.929.620.428
VI- Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**3.837.743.494.387**	**3.853.467.434.569**
1.Đầu tư vào công ty con	261		4.113.780.165.702	4.113.780.165.702
2.Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	262		35.529.209.727	35.529.209.727
3.Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(311.565.881.042)	(295.841.940.860)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	
VII- Tài sản dài hạn khác	**270**		**385.846.761.610**	**399.572.478.800**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		385.846.761.610	399.572.478.800
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**9.779.300.156.361**	**10.571.761.375.342**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**6.730.886.658.255**	**7.367.218.433.649**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**2.219.440.327.573**	**2.963.346.032.883**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.307.744.072	68.504.289.492
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		153.446.523.250	81.346.065.069
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		602.326.800	508.103.600
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		34.992.441.657	55.199.360.012
5. Phải trả người lao động	315		-	7.633.701.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		95.593.056.842	85.740.978.277
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		144.729.540.952	140.678.030.451
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		51.101.628.571	250.618.996.001
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		1.729.834.108.521	2.266.741.375.301
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.832.956.908	6.375.133.680
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**4.511.446.330.682**	**4.403.872.400.766**

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
Địa chỉ: 96 Hà Huy Giáp, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai

Mẫu số B 01 - DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		80.000.000.000	80.000.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		4.258.292.169.909	4.147.257.993.688
8. Phải trả dài hạn khác	338		62.194.606.774	48.079.016.308
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		101.315.958.743	118.071.592.801
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		5.303.545.276	6.119.847.989
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		4.340.049.980	4.343.949.980
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**3.048.413.498.106**	**3.204.542.941.693**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		150.336.970.162	140.363.678.048
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		892.441.575.623	1.058.544.311.324
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		801.226.019.210	559.879.705.638
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		91.215.556.413	498.664.605.686
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	**440**		**9.779.300.156.361**	**10.571.761.375.342**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện pháp luật
Nguyễn Như Huỳnh	Nguyễn Thị Thuỳ Vân	Trần Trung Tuấn

M.S.D.N: 3600283301 C.T.C.P TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA P. TRẤN BIÊN - TP. ĐỒNG NAI

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
Địa chỉ: 96 Hà Huy Giáp, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai.

Mẫu số B 02-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quí 3/2026	Quí 3/2025	Năm nay	Năm trước
1	2	3			4	5
1.Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		1.421.891.847.680	1.643.446.781.472	5.421.976.414.689	6.911.330.395.125
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=1-2)	10		1.421.891.847.680	1.643.446.781.472	5.421.976.414.689	6.911.330.395.125
4. Giá vốn hàng bán	11		1.359.725.359.884	1.585.220.007.941	5.227.906.470.682	6.717.425.911.575
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		62.166.487.796	58.226.773.531	194.069.944.007	193.904.483.550
6. Lãi/ lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22		82.282.597.198	87.148.205.059	324.737.568.210	665.406.682.107
8. Chi phí tài chính	23		43.483.452.819	24.223.764.977	558.995.555.866	115.588.811.343
- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		*41.019.161.400*	*24.124.646.816*	*126.316.768.446*	*108.638.915.110*
9. Chi phí bán hàng	25		4.005.345.598	6.907.221.642	13.664.720.163	22.540.768.860
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		14.728.093.137	8.259.879.541	44.032.806.383	59.525.900.412
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ((30=20+21+22-(23+25+26))	30		82.232.193.440	105.984.112.430	(97.885.570.195)	661.655.685.042
12. Thu nhập khác	31		1.488.904.751	1.005.525.608	300.937.973.089	1.506.052.869
13. Chi phí khác	32		26.295.245.686	584.223.957	105.806.233.990	145.149.870.607
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(24.806.340.935)	421.301.651	195.131.739.099	(143.643.817.738)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		57.425.852.505	106.405.414.081	97.246.168.904	518.011.867.304
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		6.846.915.204	42.136.594.425	6.846.915.204	147.992.274.108
17. Chi phí thuế TNDN hõan lại	52		-	(29.479.508.096)	(816.302.713)	(32.776.977.604)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN (60=50-51-52)	60		50.578.937.301	93.748.327.752	91.215.556.413	402.796.570.800
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo phát luật
Nguyễn Như Huỳnh	Nguyễn Thị Thùy Vân	Trần Trung Tuấn

M.S.D.N: 3600263393 C.T.C.P TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA P. TRẤN BIÊN - TP. ĐỒNG NAI

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
Địa chỉ: 96 Hà Huy Giáp, Phường Trấn Biên, Thành phố Đồng Nai

Mẫu số B 03-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu cuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**1**	**97.246.168.904**	**518.011.867.304**
2. Điều chỉnh cho các khoản		-	-
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2	69.193.449.493	70.649.846.779
- Các khoản dự phòng	3	24.238.254.964	18.811.806.860
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	(218.690.759)	(1.741.453.209)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	5	(7.700.927.663)	(532.918.837.991)
- Chi phí đi vay	6	126.316.768.446	108.638.915.110
- Các khoản điều chỉnh khác	7	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**8**	**309.075.023.385**	**181.452.144.853**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	776.856.976.547	1.424.945.082.250
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	1.719.076.389	103.396.423.275
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(104.485.457.323)	609.970.550.815
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	8.900.599.432	869.962.500
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phi đi vay đã trả	14	(125.291.224.736)	(111.297.931.080)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(48.382.900.446)	(132.497.093.361)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	102.960.000	73.944.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(9.990.136.772)	(6.680.967.802)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	**808.504.916.476**	**2.070.232.115.450**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(15.219.170.179)	(28.758.306.453)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	350.000.000.000	323.181.818
3 .Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(470.751.285.850)	(52.730.436.970)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	165.630.914.342	371.956.630.264
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(689.000.000.000)	(1.322.886.270.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	688.549.467.563
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	235.614.784.508	212.196.660.786
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	**(423.724.757.179)**	**(131.349.072.992)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	4.934.534.583.744	4.794.502.177.333
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.487.859.989.599)	(6.383.987.372.209)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(239.905.776.800)	(219.909.880.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**(793.231.182.655)**	**(1.809.395.075.276)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(408.451.023.358)**	**129.487.967.182**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**982.024.042.114**	**134.146.425.483**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	287.902.724	(10.638.998)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	**573.860.921.480**	**263.623.753.667**

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Như Huỳnh	Nguyễn Thị Thuỳ Vân	Trần Trung Tuấn

M.S.D.N: 3600... TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA ... P. TRẤN BIÊN - TP. ĐỒNG NAI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3/2026

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1 . Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 2.000.000.000.000 VND; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

2 . Lĩnh vực kinh doanh

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

3 . Ngành nghề kinh doanh

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

4 . Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng quý 3 năm 2026 giảm 43,2 tỷ VND. Nguyên nhân chủ yếu như sau:

- Trong quý 3 năm 2026, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 221,6 tỷ VND, tương ứng giảm 13,5% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do sản lượng cà phê tiêu thụ giảm. Giá vốn hàng bán quý 3 năm nay giảm 225,5 tỷ VND, tương ứng giảm 14,2%, tuy nhiên lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3,9 tỷ VND, tương ứng tăng 6,8% so với cùng kỳ năm trước nguyên nhân chủ yếu từ việc tăng lợi nhuận gộp của kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.
- Doanh thu hoạt động tài chính quý 3 năm nay giảm 4,9 tỷ VND, tương ứng giảm 5,6% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu từ tiền lãi cho vay.
- Chi phí tài chính tăng 19,2 tỷ VND, tương ứng tăng 79,5% so với cùng kỳ năm trước do trong kỳ năm nay chi phí lãi vay tăng.

6 . Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

7 . Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 129 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 130 người).

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

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

III . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

1 . Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam); Ảnh hưởng (nếu có) do việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam
2 . Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán
3 . Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền.
4 . Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền.
5 . Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính
6 . Nguyên tắc kế toán nợ phải thu
Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.
Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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.
7 . Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho
Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

8 . Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình
Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.
Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm

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

9 . Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học

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

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

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

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

12 . Nguyên tắc kế toán phải trả người bán.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

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

14 . Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

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

17 . Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

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

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

20 . Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

21 . Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Doanh thu hoạt động tài chính;
- Thu nhập khác.

23 . Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu.

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

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

24 . Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.

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

25 . Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính.

26 . Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp.

27 . Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.

28 . Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

29 . Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

1 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	14.803.728	38.251.638
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	573.846.117.752	981.985.790.476
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
	573.860.921.480	**982.024.042.114**

2 . Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chỉ tiêu	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu						
- Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	6.244.506.055	(372.155.745)	6.616.661.800	7.305.081.500	-
Cộng	**6.616.661.800**	**6.244.506.055**	**(372.155.745)**	**6.616.661.800**	**7.305.081.500**	**-**

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	802.166.678.143		520.568.059.496	
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	6.904.328.057	-	3.627.087.390	-

- Cho vay ngắn hạn	219.145.961.526	(101.800.000.000)	179.783.264.335	(101.800.000.000)
Bên liên quan				
. Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	*101.800.000.000*	*(101.800.000.000)*	*101.800.000.000*	*(101.800.000.000)*
. Công ty Cổ phần Hiệp Phú	*14.000.000.000*		-	
. Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	*103.345.961.526*		*77.983.264.335*	
- Lãi từ khoản cho vay	62.042.937.715	(46.366.243.393)	79.695.402.834	(41.453.648.599)
Bên liên quan				
. Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	*57.475.812.266*	*(46.366.243.393)*	*57.475.812.266*	*(41.453.648.599)*
. Công ty Cổ phần Hiệp Phú	*65.205.479*		-	
. Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	*4.501.919.970*		*22.219.590.568*	
	1.090.259.905.441	**(148.166.243.393)**	**783.673.814.055**	**(143.253.648.599)**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con						
- Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) (*)	754.381.328.037	586.471.500.000	-	754.381.328.037	660.241.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	656.534.585.265		(124.805.822.430)	656.534.585.265		(107.385.292.885)
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	279.968.703.674		-	279.968.703.674		-
- Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	279.940.000.000		(31.839.744.768)	279.940.000.000		(31.648.875.230)
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	780.802.985.830		-	780.802.985.830		-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	879.041.110.549		-	879.041.110.549		-
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	137.038.699.914		-	137.038.699.914		-
- Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	122.715.000.000		(55.613.052.076)	122.715.000.000		(57.583.190.225)
- Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	85.925.958.161		-	85.925.958.161		-
- Công ty Cổ phần Hiệp Phú	75.000.000.000		(37.655.594.890)	75.000.000.000		(37.929.027.071)
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	60.579.053.093		(60.579.053.093)	60.579.053.093		(60.579.053.093)
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.852.741.179		-	1.852.741.179		-
	4.113.780.165.702	**586.471.500.000**	**(310.493.267.257)**	**4.113.780.165.702**	**660.241.500.000**	**(295.125.438.504)**

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết						
- Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX) (*)	34.355.419.727	70.191.600.000	-	34.355.419.727	82.293.600.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đỉnh Quang	1.173.790.000		(1.072.613.785)	1.173.790.000		(716.502.356)
Đầu tư vào đơn vị khác						
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	275.400.000.000				-	
	310.929.209.727	**70.191.600.000**	**(1.072.613.785)**	**35.529.209.727**	**82.293.600.000**	**(716.502.356)**

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 30/09/2026 và ngày 31/12/2025. Các khoản đầu tư còn lại Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

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

3 . Phải thu của khách hàng

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Bên liên quan	**125.546.198.126**	**(2.065.784.000)**	**127.740.949.229**	**(1.239.470.400)**
Bên khác	**955.179.062.118**	**(56.330.031.583)**	**1.723.200.898.199**	**(55.439.526.384)**
· Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	116.969.700.000		442.381.555.280	
· Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	270.827.694.113		403.785.127.100	
· Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	201.604.440.000		343.519.476.000	
· Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	193.360.847.504		275.029.483.580	
· Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Đông Sài Gòn	106.858.640.000		156.720.150.000	
· Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.335.787.996	(44.335.787.996)
· Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	-		3.777.187.517	
· Các đối tượng khác	21.221.952.505	(11.994.243.587)	53.652.130.726	(11.103.738.388)
	1.080.725.260.244	**(58.395.815.583)**	**1.850.941.847.428**	**(56.678.996.784)**
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND		VND	VND
Ngắn hạn				
· Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	121.226.407.220	(2.065.784.000)	127.006.005.969	(1.239.470.400)
· Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	260.084.577		711.723.260	
· Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	161.660.646		-	
· Công ty Cổ Phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	119.778.166		23.220.000	
· Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	3.777.187.517		-	
· Công ty Cổ Phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	1.080.000			
	125.546.198.126	**(2.065.784.000)**	**127.740.949.229**	**(1.239.470.400)**

4 . Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND		VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Bên liên quan	**8.847.197.903**	**(8.847.197.903)**	**9.847.197.903**	**(9.847.197.903)**
Bên khác	**11.537.576.072**	**(282.653.160)**	**15.928.164.817**	**(282.653.160)**
- Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Hải An	-		11.940.000.000	
- Công ty TNHH Xử Lý Chất Thải Công Nghiệp và Tư Vấn Môi Trường Văn Lang	7.708.655.500			
- Các đối tượng khác	3.828.920.572	(282.653.160)	3.988.164.817	(282.653.160)
	20.384.773.975	**(9.129.851.063)**	**25.775.362.720**	**(10.129.851.063)**
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	8.847.197.903	(8.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)
	8.847.197.903	**(8.847.197.903)**	**9.847.197.903**	**(9.847.197.903)**

5 . Phải thu khác

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	165.247.500.000		213.153.800.000	
- Phải thu người lao động	8.277.168.126		3.370.864.082	
- Ký cược, ký quỹ	26.585.715		26.585.715	
- Tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Phải thu khác	98.216.202.986	(53.971.059.307)	90.319.240.948	(51.454.413.863)
+ Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	41.821.725.755	(23.547.277.360)	36.816.719.445	(21.030.631.916)
+ Các bên khác	56.394.477.231	(30.423.781.947)	53.502.521.503	(30.423.781.947)
	293.122.263.084	**(75.325.865.564)**	**328.225.297.002**	**(72.809.220.120)**
a.2) Chi tiết đối tượng				
Bên liên quan	***207.069.225.755***	***(23.547.277.360)***	***249.970.519.445***	***(21.030.631.916)***
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	41.821.725.755	(23.547.277.360)	36.816.719.445	(21.030.631.916)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	34.000.000.000		34.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	12.847.500.000		12.847.500.000	
Công ty Cổ phần Thương Mại & Xây Dựng Phước Tân	22.400.000.000		22.400.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	96.000.000.000		128.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	-		11.065.500.000	
Công ty Cổ phần Thống Nhất	-		4.840.800.000	
Bên khác	**86.053.037.329**	**(51.778.588.204)**	**78.254.777.557**	**(51.778.588.204)**
Công ty TNHH TM DV XNK Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.920.292.255	(27.920.292.255)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Điện Tín Phát	17.332.256.069		17.326.280.595	
Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	1.450.919.847		2.100.557.090	
Công ty TNHH TM DV Đại Lộc Phát 68	1.724.796.542		1.934.397.738	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Nam Đông Sài Gòn	1.031.375.563		1.077.931.567	
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	1.021.505.050	(1.021.505.050)	1.021.505.050	(1.021.505.050)
Công ty TNHH Thương Mại Thực Phẩm Thành Trung	1.258.758.205		-	
Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân	2.532.944.312		-	
Phải thu các đối tượng khác	31.780.189.486	(22.836.790.899)	26.873.813.262	(22.836.790.899)
	293.122.263.084	**(75.325.865.564)**	**328.225.297.002**	**(72.809.220.120)**
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	31.690.500.000		31.690.500.000	
- Ký cược, ký quỹ	1.281.969.115		1.281.696.115	
- Các khoản cho mượn	47.614.297.183	(47.614.297.183)	47.614.297.183	(47.614.297.183)
- Phải thu lãi chậm thanh toán	3.519.581.418		1.623.360.819	
- Lãi cho vay	954.596.208	(954.596.208)	954.596.208	(954.596.208)
- Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676		26.674.087.676	-
- Phải thu khác	-			
	111.735.031.600	**(48.568.893.391)**	**109.838.538.001**	**(48.568.893.391)**
b.2) Chi tiết đối tượng				
Bên liên quan	***110.453.062.485***	***(48.568.893.391)***	***108.556.841.886***	***(48.568.893.391)***
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	26.674.087.676		*26.674.087.676*	
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	35.210.081.418		33.313.860.819	
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	48.568.893.391	(48.568.893.391)	48.568.893.391	(48.568.893.391)
Bên khác	1.281.969.115		*1.281.696.115*	-
	111.735.031.600	**(48.568.893.391)**	**109.838.538.001**	**(48.568.893.391)**

c) Phải thu từ hợp đồng BCC mà doanh nghiệp đồng kiểm soát

6 . Tài sản thiếu chờ xử lý

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
		VND		VND
a) Tiền	-	-	-	-
b) Hàng tồn kho	-	-	-	-
	-	-	-	-

7 . Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn như khó có khả năng thu hồi	-	-	-	-	-	-
- Khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-

8 . Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	653.345.352		329.359.892	
Công cụ, dụng cụ	789.004.894		784.680.500	
Sản phẩm	5.734.846.544		5.840.357.729	
Hàng hoá	8.940.884.521		10.882.759.579	
	16.118.081.311	**-**	**17.837.157.700**	**-**

9 . Tài sản dở dang dài hạn

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

b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/9/2026		1/1/2026	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
	VND	VND	VND	VND
- Mua sắm tài sản cố định	**6.848.716.007**	**6.848.716.007**	**6.848.716.007**	**6.848.716.007**
Dây chuyền chế biến cà phê quả tươi	6.848.716.007	6.848.716.007	6.848.716.007	6.848.716.007
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**1.222.682.197.391**	**1.222.682.197.391**	**1.279.874.422.939**	**1.279.874.422.939**
Khu tái định cư Hiệp Hòa		-	77.245.446.827	77.245.446.827
Khu công nghiệp An Phước	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270	1.081.640.270
Cảng Tổng Hợp Phú Hữu	40.807.598.211	40.807.598.211	40.807.598.211	40.807.598.211
Khu công nghiệp Ông Kèo	1.055.831.240.885	1.055.831.240.885	1.036.066.158.550	1.036.066.158.550
Khu du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216	45.641.987.216
Trung tâm thương mại Hiệp Phước	33.949.317.040	33.949.317.040	34.192.508.158	34.192.508.158
Dự án Mỏ Đá Cây Gáo (mở rộng)	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806	12.914.289.806
Các dự án trạm xăng dầu	18.384.394.052	18.384.394.052	18.114.175.102	18.114.175.102
Các dự án khác	14.071.729.911	14.071.729.911	13.810.618.799	13.810.618.799
- Sửa chữa bảo dưỡng định kỳ	**299.074.075**	**299.074.075**	**206.481.482**	**206.481.482**
Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	175.925.926	175.925.926	175.925.926	175.925.926
Trạm xử lý nước thải khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	123.148.149	123.148.149	30.555.556	30.555.556
- Nâng cấp cải tạo tài sản cố định	-	-	-	-
	1.229.829.987.473	**1.229.829.987.473**	**1.286.929.620.428**	**1.286.929.620.428**

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu \ Nhóm TSCĐ	Nhà cửa, vật kiến trúc (2111)	Máy móc thiết bị (2112)	Thiết bị và PT vận tải (2113)	Dụng cụ quản lý (2114)	Súc vật, vườn cây lâu năm (2115)	TSCĐ khác (2118)	CỘNG
1. Số dư đầu kỳ	**381.721.790.121**	**42.263.961.166**	**39.506.821.540**	**5.163.254.119**	**3.162.541.660**	**920.686.915**	**472.739.055.521**
- Mua trong năm	-	54.578.000	-	-	-	-	54.578.000
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng từ tài sản thuê tài chính	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	11.565.728.743	-	853.925.225	-	-	920.686.915	13.340.340.883
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
. Số cuối kỳ	**370.156.061.378**	**42.318.539.166**	**38.652.896.315**	**5.163.254.119**	**3.162.541.660**	**-**	**459.453.292.638**
II. Giá trị hao mòn							
1. Đầu kỳ	**161.683.820.406**	**27.320.915.666**	**24.839.831.947**	**4.945.839.327**	**2.554.542.415**	**920.686.915**	**222.265.636.676**
- Khấu hao trong năm	8.854.618.123	1.772.994.403	1.746.520.875	53.387.522	109.928.601	-	12.537.449.524
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	9.592.056.123	-	853.925.225	-	-	920.686.915	11.366.668.263
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	**160.946.382.406**	**29.093.910.069**	**25.732.427.597**	**4.999.226.849**	**2.664.471.016**	**-**	**223.436.417.937**
III. Giá trị còn lại							
1. Đầu kỳ	**220.037.969.715**	**14.943.045.500**	**14.666.989.593**	**217.414.792**	**607.999.245**	**-**	**250.473.418.845**
2. Cuối kỳ	**209.209.678.972**	**13.224.629.097**	**12.920.468.718**	**164.027.270**	**498.070.644**	**-**	**236.016.874.701**

Trong đó:

- GTCL cuối kỳ của TSCDHH đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: **78.434.166.676**
- Nguyên giá TSCĐHH cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
  - **31/12/2025**: **41.951.219.745**
  - **30/09/2026**: **37.181.090.337**

11. Tăng giảm tài sản vô hình

Nhóm TSCĐ / Chỉ tiêu	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM	TSCĐ VÔ HÌNH KHÁC	CỘNG
1. Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu kỳ	**48.359.481.864**	**3.832.583.802**	**281.011.400**	**52.473.077.066**
Tăng trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**
Mua mới, điều động, góp vốn	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-
Số cuối kỳ	**48.359.481.864**	**3.832.583.802**	**281.011.400**	**52.473.077.066**
2. Giá trị hao mòn				**-**
Số dư đầu kỳ	**-**	**3.698.128.343**	**281.011.400**	**3.979.139.743**
Khấu hao trong kỳ	**-**	**9.621.675**	**-**	**9.621.675**
Khấu hao tăng trong kỳ	-	9.621.675	-	9.621.675
Giảm KH trong kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**
Số cuối kỳ	**-**	**3.707.750.018**	**281.011.400**	**3.988.761.418**
3. Giá trị còn lại				
Đầu kỳ	**48.359.481.864**	**134.455.459**	**-**	**48.493.937.323**
Cuối kỳ	**48.359.481.864**	**124.833.784**	**-**	**48.484.315.648**

Trong đó:

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

12. Tăng giảm tài sản cố định thuê tài chính

13. Tài sản sinh học

14. Tăng giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**1.772.573.600.916**	**13.487.100.142**	**-**	**1.786.060.701.058**
- Quyền sử dụng đất	33.087.548.491			33.087.548.491
- Nhà	325.734.352.430	9.759.980.480	-	335.494.332.910
Trong đó: - Tăng do XDHT, mua mới				
- Tăng do điều chỉnh từ TSHH		*9.759.980.480*		
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng	1.413.751.699.995	3.727.119.662		1.417.478.819.657
Trong đó: - Tăng do XDHT, mua mới		*146.759.259*		
- Tăng do điều chỉnh từ TSHH		3.580.360.403		
Giá trị hao mòn lũy kế	**815.033.439.713**	**68.013.046.557**	**-**	**883.046.486.270**
- Quyền sử dụng đất	5.850.047.778	586.857.771		6.436.905.549
- Nhà	96.428.102.777	13.835.975.869	-	110.264.078.646
Trong đó: - Khấu hao trích trong kỳ		*6.049.668.009*		*6.049.668.009*
- Khấu hao điều chỉnh từ TSHH		*7.786.307.860*		*7.786.307.860*
- Nhà và quyền sử dụng đất				-
- Cơ sở hạ tầng	712.755.289.158	53.590.212.917	-	766.345.502.075
Trong đó: - Khấu hao trích trong kỳ		*50.009.852.514*		*50.009.852.514*
- Khấu hao điều chỉnh từ TSHH		*3.580.360.403*		*3.580.360.403*
Giá trị còn lại	**957.540.161.203**	**-**	**-**	**903.014.214.788**
- Quyền sử dụng đất	27.237.500.713		-	26.650.642.942
- Nhà	229.306.249.653		-	225.230.254.264
- Nhà và quyền sử dụng đất	-			
- Cơ sở hạ tầng	700.996.410.837		-	651.133.317.582
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

Trong đó:

- GTCL cuối kỳ BĐSĐT đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 406.568.594.223
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
  - 31/12/2025: 59.085.691.949
  - 30/09/2026: 68.950.541.863

15 . Chi phí chờ phân bổ

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**6.495.318.819**	**1.670.201.061**
- Chi phí bảo hiểm	205.548.495	633.892.863
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	74.208.026	73.806.993
- Chi phí thuê đất và chi phí sử dụng hạ tầng	5.527.100.079	-
- Chi phí khác	688.462.219	962.501.205
b) Dài hạn	**385.846.761.610**	**399.572.478.800**
- Chi phí sửa chữa tài sản	2.520.057.140	4.082.415.073
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.208.882.525	1.516.003.911
- Chi phí thuê đất các khu công nghiệp và khu đất kinh doanh	359.060.820.593	370.137.339.884
- Chi phí khác	23.057.001.352	23 836.719.932
	392.342.080.429	**401.242.679.861**

16 . Tài sản khác - -

17 . Vay và nợ thuê tài chính

	Đầu kỳ		Trong Kỳ		Lũy kế		Cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	**2.266.741.375.301**	**2.266.741.375.301**	**1.284.194.822.101**	**1.675.614.016.148**	**4.950.952.722.819**	**5.487.859.989.599**	**1.729.834.108.521**	**1.729.834.108.521**
Vay ngắn hạn	***2.218.094.221.737***	***2.218.094.221.737***	***1.284.194.822.101***	***1.663.176.218.211***	***4.934.197.088.761***	***5.450.546.595.788***	***1.701.744.714.710***	***1.701.744.714.710***
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Đồng Nai (Agribank)	638.882.212.737	638.882.212.737	461.596.011.185	222.541.139.470	1.321.243.234.998	1.212.328.503.417	747.796.944.318	747.796.944.318
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Sài Gòn (Vietinbank)	330.146.940.000	330.146.940.000	153.646.570.916	170.850.129.495	811.321.908.452	1.006.825.188.452	134.643.660.000	134.643.660.000
- Ngân hàng China Construction Bank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh		-	-	159.360.460.000	159.360.460.000	159.360.460.000	-	-
- Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	12.448.800.000	12.448.800.000	-	162.936.456.691	249.273.435.920	261.722.235.920	-	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB bank)	145.522.350.000	145.522.350.000			139.903.484.700	145.522.350.000	139.903.484.700	139.903.484.700
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam - CN Đông Đồng Nai (BIDV)	303.808.116.000	303.808.116.000	45.787.920.000	60.600.000.000	277.425.235.750	535.445.431.750	45.787.920.000	45.787.920.000
- Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển	289.389.660.000	289.389.660.000	72.368.700.000	251.938.000.000	613.205.111.627	830.226.071.627	72.368.700.000	72.368.700.000
- Ngân hàng TM TNHH Esun - CN Đồng Nai	143.194.158.000	143.194.158.000	112.496.100.000	260.999.594.000	373.495.694.000	404.193.752.000	112.496.100.000	112.496.100.000
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) - CN Đồng Nai	209.244.655.000	209.244.655.000	438.299.520.000	314.950.438.555	929.294.803.314	690.465.272.622	448.074.185.692	448.074.185.692
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HD Bank)	145.457.330.000	145.457.330.000	-	59.000.000.000	59.673.720.000	204.457.330.000	673.720.000	673.720.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	***48.647.153.564***	***48.647.153.564***	***-***	***12.437.797.937***	***16.755.634.058***	***37.313.393.811***	***28.089.393.811***	***28.089.393.811***
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Đồng Nai (PG bank)	29.824.000.000	29.824.000.000	-	7.456.000.000	5.688.000.000	22.368.000.000	13.144.000.000	13.144.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Đồng Nai (Vietcombank)	18.823.153.564	18.823.153.564	-	4.981.797.937	11.067.634.058	14.945.393.811	14.945.393.811	14.945.393.811
	2.266.741.375.301	**2.266.741.375.301**	**1.284.194.822.101**	**1.675.614.016.148**	**4.950.952.722.819**	**5.487.859.989.599**	**1.729.834.108.521**	**1.729.834.108.521**
b) Vay dài hạn	**118.071.592.801**	**118.071.592.801**	**-**	**-**	**-**	**16.755.634.058**	**101.315.958.743**	**101.315.958.743**
Vay dài hạn	***118.071.592.801***	***118.071.592.801***	***-***	***-***	***-***	***16.755.634.058***	***101.315.958.743***	***101.315.958.743***
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - CN Đồng Nai (PG bank)	7.368.000.000	7.368.000.000	-	-	-	5.688.000.000	1.680.000.000	1.680.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Đồng Nai (Vietcombank)	110.703.592.801	110.703.592.801	-	-	-	11.067.634.058	99.635.958.743	99.635.958.743
	-	-					-	-
Tổng cộng	**2.384.812.968.102**	**2.384.812.968.102**	**1.284.194.822.101**	**1.675.614.016.148**	**4.950.952.722.819**	**5.504.615.623.657**	**1.831.150.067.264**	**1.831.150.067.264**

18 . Phải trả người bán

Chỉ tiêu	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn		
Bên liên quan	**759.742.379**	**337.496.246**
Bên khác	**4.548.001.693**	**68.166.793.246**
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Tầng Hải An	951.214.452	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	16.458.244.500
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	-	15.931.108.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	-	15.176.103.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tài Lộc Việt Nam	-	8.715.249.000
- DNTN Lý Gia Bảo	1.249.658.449	1.249.658.449
- Công ty TNHH MTV Bảo Phúc Khang	-	908.907.273
- Phải trả các đối tượng khác	2.347.128.792	9.727.523.024
	5.307.744.072	**68.504.289.492**
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-

c) Phải trả người bán là các bên liên quan

Chỉ tiêu	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
c.1) Ngắn hạn	**759.742.379**	**337.496.246**
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	650.440.800	239.760.000
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	98.531.200	92.397.590
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	2.592.000	3.024.000
- Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa	3.230.874	2.314.656
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	4.947.505	-
c.2) Dài hạn	-	-
	759.742.379	**337.496.246**

19 . Người mua trả tiền trước

Chỉ tiêu	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**153.446.523.250**	**81.346.065.069**
Bên liên quan	-	***82.846.385***
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	-	82.846.385
Bên khác	***153.446.523.250***	***81.263.218.684***
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP	74.000.000.000	74.000.000.000
- Công ty TNHH Phát Triển Thương Mại và Đầu Tư Đại Phước	29.700.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch Vụ Đầu Tư Bất Động Sản Phước Long	25.300.000.000	-
- Các đối tượng khác	24.446.523.250	7.263.218.684
b) Dài hạn	**80.000.000.000**	**80.000.000.000**
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP	80.000.000.000	80.000.000.000
	233.446.523.250	**161.346.065.069**

20 . Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	602.326.800	508.103.600
	602.326.800	**508.103.600**

21 . Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Khoản mục	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2026
a) Phải nộp	**55.199.360.012**	**75.000.665.113**	**98.812.698.207**	**31.387.326.918**
- Ngắn hạn	55.199.360.012	75.000.665.113	98.812.698.207	31.387.326.918
Thuế giá trị gia tăng	17.066.599.374	60.570.228.560	43.314.610.447	34.322.217.487
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.930.870.503	6.846.915.204	48.382.900.446	(3.605.114.739)
Thuế thu nhập cá nhân	121.239.161	7.354.077.688	6.884.397.875	590.918.974
Các loại thuế khác	80.650.974	229.443.661	230.789.439	79.305.196
- Dài hạn	-	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhân				
Các loại thuế khác				
b) Phải thu	**122.012.250**	**31.502.974.029**	**31.380.961.779**	-
- Ngắn hạn	122.012.250	31.502.974.029	31.380.961.779	-
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhân				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	122.012.250	31.502.974.029	31.380.961.779	-
Các loại thuế khác				
- Dài hạn	-	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng				
Thuế thụ nhập doanh nghiệp				
Thuế thu nhập cá nhàn				
Các loại thuế khác				
Cộng	**55.321.372.262**	**106.503.639.142**	**130.193.659.986**	**31.387.326.918**

22 . Chi phí phải trả

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Ngắn hạn	***95.593.056.842***	***85.740.978.277***
Chi phí giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	*84.786.367.236*	*75.915.510.909*
Chi phí lãi vay	*2.943.283.967*	*1.917.740.257*
Chi phí phải trả khác	*7.863.405.639*	*7.907.727.111*
- Dài hạn	-	-
	95.593.056.842	**85.740.978.277**

23 . Phải trả khác

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	**VND**
a) Ngắn hạn	**51.101.628.571**	**250.618.996.001**
Kinh phí công đoàn	140.698.241	43.479.001
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	45.203.676.098	2.802.631.250
Phải trả tiền ký quỹ thuê đất các khu công nghiệp	-	46.840.460.159
Tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp theo Kết luận Thanh tra Chính Phủ	-	53.500.000.000
Phải trả cho Thành Ủy Đồng Nai theo bản án số 09/2026/HS-ST ngày 20/01/2026 của Tòa án nhân dân TP. Đồng Nai	-	125.241.387.809
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.757.254.232	22.191.037.782
Trong đó: Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan		
- Thành Ủy Đồng Nai	-	*125.241.387.809*
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	*170.000.000*	*170.000.000*
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	*40.000*	-

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
b) Dài hạn	**62.194.606.774**	**48.079.016.308**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	*23.075.000.924*	*8.959.410.458*
Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về chi phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tam Phước	*26.674.087.676*	*26.674.087.676*
Phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên	*12.445.518.174*	*12.445.518.174*
Trong đó: Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan		
- *Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa*	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
- *Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities*	*248.400.000*	*248.400.000*
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-

24 . Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a Ngắn hạn		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	76.328.409.007	70.276.886.874
- Khu công nghiệp An Phước	41.690.968.349	44.201.563.741
- Khu công nghiệp Ông Kèo	18.909.755.062	19.546.286.472
- Khu công nghiệp Tân Phú	6.041.121.653	6.124.693.150
- Khu công nghiệp 6D	1.042.658.233	-
- Các khoản khác	716.628.648	528.600.214
	144.729.540.952	**140.678.030.451**
b Dài hạn		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	2.158.006.221.179	2.133.348.299.859
- Khu công nghiệp An Phước	1.461.200.111.100	1.381.249.936.861
- Khu công nghiệp Ông Kèo	456.876.216.353	447.387.789.113
- Khu công nghiệp Tân Phú	182.209.621.277	185.271.967.855
	4.258.292.169.909	**4.147.257.993.688**
25 . Trái phiếu phát hành	-	-
26 . Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-	-

27 . Dự phòng phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự phòng phải trả dài hạn	4.340.049.980	4.343.949.980

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

a- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

b- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số đầu năm	6.119.847.989	38.759.460.262
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	-	(1.422.566.836)
Khoản hoàn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước - Formosa	(816.302.713)	(816.302.713)
Khoản hoàn nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước - Tân Vạn	-	(30.400.742.724)
Số cuối năm	5.303.545.276	6.119.847.989

29 . Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối và các quỹ	Cộng
Số dư đầu năm trước	**2.000.000.000.000**	**5.634.952.321**	**128.018.554.241**	**798.224.829.445**	**2.931.878.336.007**
- Tăng vốn trong năm trước					-
- Lãi trong năm trước				498.664.605.686	**498.664.605.686**
- Tăng khác					-
- Giảm vốn trong năm trước					-
- Lỗ trong năm trước					-
- Chia cổ tức				(220.000.000.000)	**(220.000.000.000)**
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(6.000.000.000)	**(6.000.000.000)**
- Trích quỹ đầu tư phát triển			12.345.123.807	(12.345.123.807)	-
Số dư đầu năm nay	**2.000.000.000.000**	**5.634.952.321**	**140.363.678.048**	**1.058.544.311.324**	**3.204.542.941.693**
- Tăng vốn trong năm nay					-
- Lãi trong năm nay				91.215.556.413	**91.215.556.413**
- Tăng khác					-
- Giảm vốn trong năm nay					-
- Lỗ trong năm nay					-
- Giảm khác					-
- Chi thưởng TV HĐQT, BKS và Cán bộ quản lý				(1.345.000.000)	**(1.345.000.000)**
- Chia cổ tức				(240.000.000.000)	**(240.000.000.000)**
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(6.000.000.000)	**(6.000.000.000)**
- Trích quỹ đầu tư phát triển			9.973.292.114	(9.973.292.114)	-
Số dư cuối năm	**2.000.000.000.000**	**5.634.952.321**	**150.336.970.162**	**892.441.575.623**	**3.048.413.498.106**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026
	%	VND	%	VND
- Thành Ủy Đồng Nai	48,06%	961.250.000.000	48,06%	961.250.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	-	-	24,96%	499.139.390.000
- Cổ đông khác	51,94%	1.038.750.000.000	26,98%	539.610.610.000
	100%	**2.000.000.000.000**	**100%**	**2.000.000.000.000**

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

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	508.103.600	417.984.000
+ Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	240.000.000.000	220.000.000.000
. Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*240.000.000.000*	*220.000.000.000*
+ Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(239.905.776.800)	(219.909.880.400)
. Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	*(239.905.776.800)*	*(219.909.880.400)*
+ Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	602.326.800	508.103.600

d) Cổ phiếu

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000.000	200.000.000
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*
+ *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình)		
+ *Cổ phiếu phổ thông*		
+ *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
+ *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*
+ *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)*		

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần*

đ) Cổ tức, lợi nhuận

Khoản mục	30/09/2026	01/01/2026
- Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	240.000.000.000	220.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông hoặc phần vốn điều lệ:	240.000.000.000	220.000.000.000
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:		
Cổ tức bằng cổ phiếu		
Phần lợi nhuận được chia để bổ sung vốn điều lệ của doanh nghiệp nhận đầu tư		

- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

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

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

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

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

30 . Chênh lệch đánh giá lại tài sản

31 . Chênh lệch tỷ giá

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

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

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

a). Tài sản cho thuê ngoài

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo các hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	492.858.499.662	366.059.886.175
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.277.176.254.469	1.134.352.676.861
- Trên 5 năm	5.276.289.991.816	4.953.831.320.968

b). Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/09/2026, các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê đất không hủy ngang được trình bày như sau:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	41.692.280.981	54.750.253.274
- Trên 1 năm đến 5 năm	174.484.625.388	228.297.876.336
- Trên 5 năm	1.139.713.788.133	1.525.568.480.797

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

1 . Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
a) Doanh thu	**1.421.891.847.680**	**1.643.446.781.472**
- Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa (trừ doanh thu bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	1.307.793.154.078	1.536.907.094.070
- Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	93.497.002.604	86.844.665.915
- Doanh thu cung cấp dịch vụ (trừ dịch vụ xây dựng)	14.143.648.838	9.962.302.897
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.458.042.160	9.732.718.590
b) Doanh thu từ các bên liên quan	**5.294.493.811**	**195.992.300.539**
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	683.742.965	829.320.490
Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	1.306.003.160	367.591.396
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	-	13.464.000
Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	1.594.152.932	1.694.722.372
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	472.222.221	472.222.221
Công ty Cổ phần Thống Nhất	-	8.631.360
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thống Nhất	-	5.346.000
Công ty Cổ phần Vận Tải Xăng Dầu Tín Nghĩa	14.936.670	14.726.460
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	740.599.043	188.862.676.992
Công ty Cổ phần Cà Phê Olympic	482.836.820	3.723.599.248
Cộng	**1.421.891.847.680**	**1.643.446.781.472**

2 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Khoản chiết khấu thương mại	-	-
- Khoản giảm giá hàng bán	-	-
- Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại	-	-
Cộng	-	-

3 . Giá vốn hàng bán

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán (trừ giá trị còn lại và chi phí bán, thanh lý bất động sản đầu tư)	1.305.656.740.335	1.542.557.045.911
- Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	37.083.034.177	34.871.931.651
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp (bao gồm cả dịch vụ xây dựng)	9.871.229.922	7.641.503.221
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	7.114.355.450	149.527.158
Cộng	**1.359.725.359.884**	**1.585.220.007.941**

4 . Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Doanh thu bán, thanh lý BĐSĐT		
- Giá trị còn lại của BĐSĐT		-
- Chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT		
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT	-	-

5 . Doanh thu hoạt động tài chính

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.716.556.670	6.375.450.324
- Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ	44.644.465.000	44.835.697.500
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	601.284.881	2.635.211.526
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	265.279.854	872.945.610
- Lãi bán hàng trả chậm, trả góp	32.682.840.689	32.425.945.499
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	372.170.104	2.954.600
Cộng	**82.282.597.198**	**87.148.205.059**

6 . Chi phí tài chính

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Chi phí đi vay	41.019.161.400	24.124.646.816
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	31.373.718	68.046.559
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	69.211.965	31.071.602
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	372.155.745	-
- Chi phí tài chính khác	1.991.549.991	-
Cộng	**43.483.452.819**	**24.223.764.977**

7 . Thu nhập khác

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	85.000.000
- Thanh lý bao bì , công cụ	88.878.114	48.291.666
- Các khoản khác	1.400.026.637	872.233.942
Cộng	**1.488.904.751**	**1.005.525.608**

8 . Chi phí khác

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Các khoản bị phạt	213.516.721	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định ngưng hoạt động	772.936.479	583.451.466
- Các khoản chi phí khác	25.308.792.486	772.491
Cộng	**26.295.245.686**	**584.223.957**

9 . Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**14.728.093.137**	**8.259.879.541**
- Chi phí nhân viên quản lý	8.825.131.121	7.762.700.307
- Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng	377.190.900	455.784.739
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	775.113.147	1.007.508.443
- Thuế, phí, lệ phí	327.697.749	13.022.593
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.171.167.602	2.243.787.866
- Chi phí dự phòng	-	(4.805.972.000)
- Chi phí bằng tiền khác	1.251.792.618	1.583.047.593
b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**4.005.345.598**	**6.907.221.642**
- Chi phí nhân công	1.498.440.823	1.500.238.529
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	34.473.799	513.863.384
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	356.917.869	303.820.403
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.710.207.080	4.550.804.008
- Chi phí bằng tiền khác	405.306.027	38.495.318
c) Các khoản giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
- Hoàn nhập dự phòng công nợ		-
- Các khoản ghi giảm khác		-

10 . Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Khoản mục	Quý 3/2026	Quý 3/2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.483.830.792	4.221.349.221
- Chi phí nhân công	10.793.298.944	9.695.361.236
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.744.018.710	22.861.666.845
- Chi phí dự phòng	-	(4.805.972.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.629.097.343	23.467.925.897
- Chi phí khác bằng tiền	12.370.694.904	2.670.153.568
Cộng	**72.020.940.693**	**58.110.484.767**

11 . Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Khoản mục	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
a). Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	**97.246.168.904**	**518.011.867.304**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính	***98.785.503.855***	***503.443.375.602***
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		
Các khoản điều chỉnh tăng	117.666.617.363	284.835.409.466
Các khoản điều chỉnh giảm	(177.763.885.900)	(93.831.768.786)
Thu nhập chịu thuế TNDN	38.688.235.318	694.447.016.282
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	7.737.647.064	138.889.407.259
Thuế TNDN được giảm trong kỳ	1.399.167.582	1.212.954.972
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**6.338.479.482**	**137.676.452.287**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	***(1.539.334.951)***	***14.568.491.702***
Các khoản điều chỉnh tăng	7.259.981.409	57.678.222.447
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.178.467.845)	(20.545.012.139)
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.542.178.613	51.701.702.010
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**508.435.723**	**10.315.821.821**
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	-
Thuế được miễn hoặc giảm	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**6.846.915.204**	**147.992.274.108**
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	37.930.870.503	21.847.008.267
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	48.382.900.446	132.497.093.361
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	**(3.605.114.739)**	**37.342.189.014**

b). Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**Quý 3/2026**	**Quý 3/2025**
	VND	VND
b.1) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	5.303.545.276	6.119.847.989
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**5.303.545.276**	**6.119.847.989**
b.2) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(1.422.566.836)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(816.302.713)	(31.217.045.437)
	(816.302.713)	**(32.639.612.273)**

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

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

IX . Những thông tin khác

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

	Mối quan hệ	Quý 3/2026	Quý 3/2025
		VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		**2.252.355.980**	**3.197.789.085**
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Công ty con	7.200.000	137.237.299
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con	364.662.768	256.886.340
Công ty Cổ phần Chế Biến XNK Nông Sản Thực Phẩm Đồng Nai	Công ty con	112.276.095	93.000.000
Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	4.509.650	1.250.200
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Bảo Vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	1.744.804.444	1.885.266.666
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa –Phương Đông	Công ty con	4.581.023	4.401.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đỉnh Quang	Công ty liên kết	-	181.481.481
Công ty Cổ phần Cây Xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	-	19.500.000
Công ty Cổ phần Dầu Khí Đầu Tư Khai Thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	14.322.000	618.765.826
Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán		**6.403.018.271**	**16.627.160.977**
Công ty Cổ phần Phát Triển Doanh Nghiệp Nhỏ & Vừa Nhật Bản	Công ty con	639.019.396	129.530.958
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Công ty con	65.205.479	-
Công ty Cổ phần Cà Phê Olympic	Bên liên quan khác	3.093.908.884	12.362.198.986
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu	Bên liên quan khác	2.604.884.512	3.428.619.265
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	-	706.811.768
Góp vốn đầu tư			**602.886.270.000**
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Công ty con		602.886.270.000
Cổ tức và lợi nhuận được chia		**44.262.000.000**	**44.262.000.000**
Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	44.262.000.000	44.262.000.000
Thanh toán cổ tức		**115.350.000.000**	**160.642.832.900**
Văn phòng Thành Ủy Đồng Nai	Cổ đông	115.350.000.000	105.737.500.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Sài Gòn	Cổ đông	-	54.905.332.900

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

Phê duyệt, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người Đại Diện Theo Pháp Luật
Nguyễn Như Huỳnh	Nguyễn Thị Thùy Vân	Trần Trung Tuấn

M.S.D.N: 3600200302 C.T.C.P TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA P. TRẤN BIÊN - TP. ĐỒNG NAI