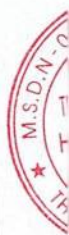


# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025  
(đã được soát xét)



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 74
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 74



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

### TỔNG CÔNG TY

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 cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 25 ngày 21 tháng 11 năm 2024.

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

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)

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

Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 11/06/2025) <i>Trước đây là Thành viên BKS</i>
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Bà Lê Kim Thảo	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Bà Mai Thị Thắm Hồng	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 11/06/2025)
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 11/06/2025)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này là Bà Đặng Thị Thanh Hà - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Trần Trung Tuấn - Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

## **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

### **Cam kết khác**

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Trần Trung Tuấn**

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2025



## 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 Tổng Công ty Tín Nghĩa

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 74, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tổng Công ty Tín Nghĩa tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.958.226.163.229</b>	<b>5.067.166.778.242</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.684.568.259.990</b>	<b>536.544.589.313</b>
111	1. Tiền		1.009.107.795.843	279.633.871.956
112	2. Các khoản tương đương tiền		675.460.464.147	256.910.717.357
120	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>679.556.977.516</b>	<b>563.306.076.601</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	6.616.661.800
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		672.940.315.716	556.689.414.801
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.917.089.992.728</b>	<b>3.589.887.007.733</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.447.061.903.867	2.550.934.547.283
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.831.202.011	762.790.423.176
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.281.988.629.982	312.954.805.041
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.466.592.141.104	242.950.575.652
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(298.435.304.758)	(279.770.606.911)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		51.420.522	27.263.492
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>645.438.181.181</b>	<b>311.613.753.279</b>
141	1. Hàng tồn kho		653.755.006.855	319.931.601.076
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.316.825.674)	(8.317.847.797)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>31.572.751.814</b>	<b>65.815.351.316</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	8.157.832.660	6.327.880.854
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14.793.143.578	40.276.040.832
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	8.621.775.576	19.211.429.630
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.329.531.626.734</b>	<b>13.014.274.131.028</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>302.506.231.713</b>	<b>1.043.019.280.498</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	302.506.231.713	1.043.019.280.498



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>482.589.077.816</b>	<b>504.315.380.339</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	404.274.880.233	425.724.758.849
222	- Nguyên giá		1.071.889.030.733	1.109.760.307.726
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(667.614.150.500)	(684.035.548.877)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	78.314.197.583	78.590.621.490
228	- Nguyên giá		91.242.977.805	91.301.689.163
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.928.780.222)	(12.711.067.673)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>1.943.409.013.529</b>	<b>2.058.204.368.003</b>
231	- Nguyên giá		3.142.282.207.738	3.245.986.712.398
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.198.873.194.209)	(1.187.782.344.395)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>5.536.140.086.742</b>	<b>8.333.386.636.363</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		3.228.544.978.566	5.492.966.979.185
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.307.595.108.176	2.840.419.657.178
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>261.609.537.367</b>	<b>266.625.757.612</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		133.978.522.255	134.205.184.190
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.222.430.065	137.315.605.065
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.591.414.953)	(4.895.031.643)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>803.277.679.567</b>	<b>808.722.708.213</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	803.277.679.567	808.236.403.231
269	2. Lợi thế thương mại	16	-	486.304.982
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>17.287.757.789.963</b>	<b>18.081.440.909.270</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		12.485.073.817.503	13.864.569.721.098
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		4.711.532.647.502	5.149.560.624.621
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	131.592.815.930	182.266.594.928
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	206.544.113.988	371.512.871.331
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	314.555.238.559	68.748.438.599
314	4. Phải trả người lao động		5.323.767.685	14.867.421.484
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	191.478.655.120	229.912.250.973
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	253.423.660.096	140.675.792.245
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	448.633.765.877	494.053.240.392
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	3.118.185.501.830	3.614.891.829.277
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		41.795.128.417	32.632.185.392
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		7.773.541.170.001	8.715.009.096.477
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	252.487.200.195	252.487.200.195
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	590.744.908.414	590.744.908.414
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	5.574.109.410.836	4.958.776.147.099
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	147.782.796.250	262.949.393.685
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	1.130.530.276.008	2.601.232.870.614
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	72.692.428.318	43.610.926.490
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	24	5.194.149.980	5.207.649.980



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		4.802.683.972.460	4.216.871.188.172
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	25	4.802.604.663.323	4.216.791.879.035
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.634.952.321	5.634.952.321
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		83.029.718.628	83.029.718.628
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(34.066.931.456)	(216.747.758.176)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(13.388.862.126)	(11.217.792.404)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		198.406.817.303	174.005.490.476
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.110.310.311	1.058.573.962
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		894.138.921.857	288.645.871.647
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		362.744.282.018	(21.843.556.233)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		531.394.639.839	310.489.427.880
429	9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.667.739.736.485	1.892.382.822.581
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		79.309.137	79.309.137
431	1. Nguồn kinh phí		79.309.137	79.309.137
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<u>17.287.757.789.963</u>	<u>18.081.440.909.270</u>

Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng


Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2025




## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	7.842.593.923.736	5.774.187.484.946
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	1.622.162.983	1.502.606.174
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.840.971.760.753	5.772.684.878.772
11	4. Giá vốn hàng bán	29	7.239.072.248.598	5.388.657.007.387
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		601.899.512.155	384.027.871.385
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	644.855.356.440	141.895.527.465
22	7. Chi phí tài chính	31	127.011.250.844	81.223.675.658
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		118.576.498.528	69.332.690.327
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		4.786.973.065	2.281.400.284
25	9. Chi phí bán hàng	32	76.971.515.724	70.214.425.441
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	111.021.225.822	105.838.148.105
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		936.537.849.270	270.928.549.930
31	12. Thu nhập khác	34	8.471.806.807	5.132.692.266
32	13. Chi phí khác	35	153.004.225.172	41.363.210.399
40	14. Lợi nhuận khác		(144.532.418.365)	(36.230.518.133)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		792.005.430.905	234.698.031.797
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	237.960.860.554	65.400.417.019
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	(47.210.712.271)	(6.513.668.779)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		601.255.282.622	175.811.283.557
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		531.394.639.839	121.576.789.401
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		69.860.642.783	54.234.494.156
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	2.657	572

  
Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



  
Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2025



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		792.005.430.905	234.698.031.797
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		82.710.343.685	81.230.990.148
03	2. Các khoản dự phòng		19.794.309.677	(10.208.685.812)
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(866.162.332)	(14.675.602.670)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(827.496.209.260)	(91.163.610.208)
06	5. Chi phí lãi vay		118.576.498.528	69.332.690.327
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		184.724.211.203	269.213.813.582
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		417.908.339.326	(50.681.396.236)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(329.177.429.593)	(38.509.538.984)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		839.358.165.490	191.463.881.059
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		2.977.880.461	8.865.220.191
14	5. Tiền lãi vay đã trả		(129.164.022.595)	(54.223.947.363)
15	6. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(63.721.214.072)	(69.815.347.368)
17	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.013.439.862)	(23.505.573.374)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		910.892.490.358	232.807.111.507
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(150.273.876.356)	(246.478.619.768)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		344.353.541.936	54.930.990
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(618.776.478.070)	(97.546.758.400)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		182.940.000.000	12.716.293.504
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		681.355.879.058	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		81.269.794.819	47.053.556.919
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		520.868.861.387	(284.200.596.755)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2025	2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		5.747.199.891.108	4.265.658.114.142
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.988.159.098.912)	(4.096.645.905.189)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(42.964.246.213)	(13.694.027.751)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(283.923.454.017)	155.318.181.202
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		1.147.837.897.728	103.924.695.954
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		536.544.589.313	602.122.958.828
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		185.772.949	14.353.683.334
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	3	1.684.568.259.990	720.401.338.116

Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2025



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa 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 cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 25 ngày 21 tháng 11 năm 2024.

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

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/SGDH do HNX cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 2.000.000.000.000 VND; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 30/06/2025, Tổng Công ty có 1.027 nhân viên (tại ngày 01/01/2025: 1.117 nhân viên).

#### Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Thu mua, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác; Đầu tư, kinh doanh xăng dầu, gas và dịch vụ logistics.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Bán buôn tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng, phá dỡ công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Bán buôn đồ uống;

**Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)**

- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Sản xuất gốm sứ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở;
- Đầu tư và kinh doanh cảng;
- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý, đấu giá và sàn giao dịch bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất kinh doanh**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

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

Lợi nhuận trước thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kỳ này tăng 557,31 tỷ VND, tương ứng tăng 237,46% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Trong 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 2.068,29 tỷ VND, tương ứng tăng 35,83% so với kỳ trước, nguyên nhân chủ yếu do sản lượng cả phê tiêu thụ nội địa tăng, ngoài ra doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp trong kỳ của Tổng Công ty cũng đạt kết quả khả quan. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp tăng 1.850,42 tỷ VND, tương ứng tăng 34,34% so với cùng kỳ năm trước, do tốc độ tăng giá vốn thấp hơn tốc độ tăng doanh thu dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ kỳ này tăng 217,87 tỷ VND, tức là tăng 56,73% so với kỳ trước.
- Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này tăng 502,96 tỷ VND, tương ứng tăng 354,46% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu đến từ lãi chuyển nhượng khoản đầu tư. Chi phí tài chính tăng 45,79 tỷ VND, tương ứng tăng 56,37% chủ yếu do tăng chi phí lãi vay.
- Chi phí khác kỳ này tăng 111,64 tỷ VND do trong kỳ ghi nhận khoản chi phí từ hủy giao dịch chuyển nhượng khu đất thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư Hiệp Hòa trong năm 2018, chi tiết tại Thuyết minh số 35.

**Cấu trúc Tổng Công ty**

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Trạm dừng nghỉ Tân Phú	182A, QL 20, xã Phú Lâm, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, xã Xuân Hòa, tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ
Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, phường Long Bình, tỉnh Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp



Tổng Công ty có Chi nhánh hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345, Quốc lộ 20, phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, thương mại

**Tổng số các Công ty con:**

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 17 Công ty (trong đó, 12 Công ty con trực tiếp, 5 Công ty con gián tiếp);
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

**Danh sách công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 30/06/2025 là:**

*Công ty con trực tiếp*

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2.	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa ICD Biên Hòa <sup>(1)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	90,85%	90,85%	Dịch vụ Logistics
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4.	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào <sup>(2)</sup>	Cộng hòa dân chủ Nhân dân Lào	100,00%	100,00%	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư bất động sản
6.	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phước Đông <sup>(3)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	94,12%	94,12%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
7.	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
8.	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
9.	Công ty CP Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	85,96%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
10.	Công ty Cổ phần Chế Biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu nông sản
11.	Công ty Cổ phần Hiệp Phú <sup>(4)</sup>	Tỉnh Cần Thơ	99,21%	99,21%	Chế biến thủy sản
12.	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,31%	93,31%	Kho cảng xăng dầu

Công ty con gián tiếp					
STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Công ty Cổ phần Tín Khai	Tỉnh Đồng Nai	56,67%	99,88%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Tỉnh Đồng Nai	60,77%	64,57%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	34,97%	67,57%	Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản
4.	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	37,01%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
5.	Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	40,52%	65,00%	Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu dược phẩm
6.	Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Tỉnh Đồng Nai	60,77%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

<sup>(1)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa. Trong tháng 07/2025, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 40.192.418 cổ phần với giá 15.000 VND/cổ phần.

<sup>(2)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 130/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 7 năm 2022, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thoái vốn.

<sup>(3)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 12 năm 2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông. Đến ngày 28/02/2025, Tổng Công ty đã hoàn tất thủ tục mua thêm 48.000.000 cổ phần với giá 15.000 VND/cổ phần. Sau khi hoàn tất thủ tục tăng vốn, tỷ lệ lợi ích và biểu quyết của Tổng Công ty tăng từ 80% lên 94,12%.

<sup>(4)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11/12/2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Hiệp Phú. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc thoái vốn.

**Tổng Công ty có các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2025 bao gồm:**

<b>STT</b>	<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi thành lập</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
1.	Công ty Cổ phần Thống Nhất (Mã CK: BAX)	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp
2.	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Tư vấn giám sát, quản lý dự án
3.	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	Dịch vụ cảng
4.	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
5.	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
6.	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
7.	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản



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

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

Kỳ kế toán năm của Tổng 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*

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

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

Tổng 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 giữa niên độ được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn.

### 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm:

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

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

## 2.5 . Công cụ tài chính

### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn. 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 Tổng 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 Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.6 . Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo tỷ giá bình quân của kỳ kế toán.

## 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.

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có 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 cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.



## 2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.9 . Lợi thế thương mại

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

## 2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.11. 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 Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

## 2.12. 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 hợp nhất 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.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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.

## 2.13. 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 hợp nhất 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	06 - 25 năm
- Máy móc và thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 08 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng mặt nước	Không trích khấu hao
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 05 năm



#### 2.14. Bất động sản đầu tư

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	08 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45 năm

#### 2.15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### 2.16. 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

#### 2.17. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Tổng Công ty là bên nhận tiền đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Tổng Công ty là bên đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

#### 2.18. Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng 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 hữu dụng.
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 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.

#### 2.19. 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 Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.20. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.21. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 2.22. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí xây dựng dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

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

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

#### 2.23. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.



Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo này được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

#### 2.24. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu 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.

#### 2.25. Vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

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 Tổng Công ty.

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

#### 2.26. Doanh thu

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng 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;
- Tổng 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.

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Tổng Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**2.27. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.28. 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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản 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).



## **2.29 . Chi phí tài chính**

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

## **2.30 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### **a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong 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 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN. Riêng các Khu công nghiệp Ông Kèo, Khu công nghiệp Tân Phú và Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D, Tổng Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012; Ông Kèo: năm 2013; Nhơn Trạch 6D: năm 2021) và được giảm 50% thuế TNDN từ 7 năm đến 9 năm tiếp theo.

## **2.31 . 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 Tổng Công ty bao gồm:

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

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

**2.32 . Lãi cơ bản 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 Tổng 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.

**2.33 . Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	5.248.386.509	5.332.715.743
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.000.798.009.334	272.659.156.213
Tiền đang chuyển	3.061.400.000	1.642.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	675.460.464.147	256.910.717.357
	<b>1.684.568.259.990</b>	<b>536.544.589.313</b>

(\*) Tại ngày 30/06/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,60%/năm đến 4,65%/năm.



#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(1)</sup>	672.940.315.716	-	556.689.414.801	-
	<b>672.940.315.716</b>	<b>-</b>	<b>556.689.414.801</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Tại ngày 30/06/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,90%/năm đến 6,30%/năm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 272.104.258.560 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).

##### b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	30/06/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>							
- Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	NTW	6.616.661.800	6.693.137.500	-	6.616.661.800	6.884.370.000	-
		<b>6.616.661.800</b>		<b>-</b>	<b>6.616.661.800</b>		<b>-</b>

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 30/06/2025 và ngày 31/12/2024.

<sup>(2)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12/12/2019, Hội đồng Quản trị quyết định thanh lý khoản chứng khoán kinh doanh này. Tại ngày lập Báo cáo hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thanh lý.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**c) Đầu tư vào công ty liên kết**

	30/06/2025					01/01/2025		
	Mã chứng khoán	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
					VND			VND
- Công ty Cổ phần Thống Nhất <sup>(1)</sup>	BAX	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	69.551.497.648	29,52%	29,52%	65.446.220.389
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa		Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.034.502.083	29,00%	29,00%	1.460.649.866
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	38.383.836.175	32,24%	35,49%	37.722.188.615
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa		Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	6.220.102.762	23,92%	40,56%	5.826.064.329
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS		Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	7.409.602.735	16,31%	27,65%	7.604.773.275
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.470.958.698	18,90%	35,00%	3.519.810.406
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch		Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	7.908.022.154	10,35%	20,00%	12.625.477.310
					133.978.522.255	134.205.184.190		



Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Mã CK	30/06/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh		23.232.800.000		-	23.232.800.000		-
- Công ty Cổ phần Bò Kobe Việt Nam		-		-	5.000.000.000		(3.447.750.643)
- Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP	PEG	-		-	2.093.175.000	787.432.500	(1.447.281.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức		61.526.695.803		-	61.526.695.803		-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát <sup>(2)</sup>		39.780.000.000		-	39.780.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic		5.682.934.262	(2.591.414.953)		5.682.934.262		-
		<u>130.222.430.065</u>	<u>(2.591.414.953)</u>		<u>137.315.605.065</u>		<u>(4.895.031.643)</u>

<sup>(1)</sup> Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và UPCOM tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025.

<sup>(2)</sup> Toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát tương đương với 3.900.000 cổ phiếu đang được dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Toàn Thịnh Phát - Công ty con của Tổng Công ty.

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

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>2.112.790.889.664</b>	<b>(59.474.614.480)</b>	<b>2.344.819.337.851</b>	<b>(62.113.051.649)</b>
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	501.271.701.931	-	575.161.694.500	-
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	304.577.218.734	-	398.505.905.828	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Đông Sài Gòn	259.905.301.523	-	359.353.626.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	430.951.230.613	-	340.988.020.900	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	238.877.231.172	-	241.833.520.700	-
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	44.335.787.996	(44.335.787.996)	44.355.787.996	(44.355.787.996)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	332.872.417.695	(15.138.826.484)	384.620.781.927	(17.757.263.653)
<b>Bên liên quan</b>	<b>334.271.014.203</b>	<b>(6.268.307.748)</b>	<b>206.115.209.432</b>	<b>(6.036.906.268)</b>
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	135.484.946.596	(6.268.307.748)	135.822.352.320	(6.036.906.268)
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	193.604.909.822	-	7.136.859.456	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	4.894.270.000	-	63.011.191.096	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	158.631.858	-	16.104.410	-
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	95.814.020	-	97.318.530	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	28.661.437	-	31.383.620	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	3.780.470	-	-	-
	<b>2.447.061.903.867</b>	<b>(65.742.922.228)</b>	<b>2.550.934.547.283</b>	<b>(68.149.957.917)</b>



6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>19.664.102.011</b>	<b>(1.523.700.195)</b>	<b>609.454.919.177</b>	<b>(1.523.700.195)</b>
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	-	185.807.704.800	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	-	-	165.786.453.600	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	-	-	130.088.522.400	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	19.664.102.011	(1.523.700.195)	127.772.238.377	(1.523.700.195)
<b>Bên liên quan</b>	<b>167.100.000</b>	<b>-</b>	<b>153.335.503.999</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa (*)	-	-	153.199.750.000	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	142.800.000	-	135.753.999	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	24.300.000	-	-	-
	<b>19.831.202.011</b>	<b>(1.523.700.195)</b>	<b>762.790.423.176</b>	<b>(1.523.700.195)</b>

(\*) Xem thêm tại Thuyết minh số 35.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2025		Trong kỳ			30/06/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Tăng do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>204.875.812.580</b>	<b>(101.050.000.000)</b>	<b>314.873.531.228</b>	<b>-</b>	<b>653.887.247.786</b>	<b>1.173.636.591.594</b>	<b>(112.000.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu <sup>(1)</sup>	-	-	6.058.708.503	-	653.887.247.786	659.945.956.289	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	42.875.812.580	-	245.814.822.725	-	-	288.690.635.305	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic <sup>(3)</sup>	112.000.000.000	(101.050.000.000)	-	-	-	112.000.000.000	(112.000.000.000)
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn <sup>(4)</sup>	-	-	63.000.000.000	-	-	63.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A <sup>(5)</sup>	50.000.000.000	-	-	-	-	50.000.000.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>108.078.992.461</b>	<b>-</b>	<b>183.213.045.927</b>	<b>182.940.000.000</b>	<b>-</b>	<b>108.352.038.388</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân <sup>(6)</sup>	73.000.000.000	-	-	3.000.000.000	-	70.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á <sup>(7)</sup>	6.510.000.000	-	-	1.890.000.000	-	4.620.000.000	-
- Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	318.992.461	-	-	50.000.000	-	268.992.461	-
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát <sup>(8)</sup>	-	-	5.213.045.927	-	-	5.213.045.927	-
- Cá nhân khác <sup>(9)</sup>	28.250.000.000	-	-	-	-	28.250.000.000	-
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	-	-	110.000.000.000	110.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	-	68.000.000.000	68.000.000.000	-	-	-
	<b>312.954.805.041</b>	<b>(101.050.000.000)</b>	<b>498.086.577.155</b>	<b>182.940.000.000</b>	<b>653.887.247.786</b>	<b>1.281.988.629.982</b>	<b>(112.000.000.000)</b>



**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

Thông tin chi tiết về một số khoản cho vay ngắn hạn như sau:

STT	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
(1)	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*)</b>					<b>659.945.956.289</b>	<b>-</b>
(1.1)	Hợp đồng vay vốn ngày 12/01/2023 (**) Phụ lục hợp đồng số 01/PL-HDDVV ngày 13/07/2023. Phụ lục hợp đồng số 03/PL-HĐVV ngày 07/02/2024. Phụ lục hợp đồng số 05/PL-HĐVV ngày 11/06/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 11/06/2025	Tín chấp	81.391.780.822	-
(1.2)	Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 26/06/2023 và các Giấy nhận nợ; Phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 27/12/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	32.581.531.453	-
(1.3)	Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 25/08/2023; Phụ lục số 07/PLHĐVV ngày 26/11/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 25/11/2025	Tín chấp	12.489.890.201	-
(1.4)	Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/09/2023; Phụ lục số 08/PLHĐVV ngày 27/12/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	15.990.207.843	-
(1.5)	Hợp đồng vay vốn số 05/2023/HĐVV ngày 25/10/2023. Phụ lục số 09/PL-HĐVV ngày 27/12/2024	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	10.691.725.066	-

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

STT	Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*) (Tiếp theo)</b>								
(1.6)	Hợp đồng vay vốn số 06/2023/HĐVV ngày 23/11/2023 và Phụ lục hợp đồng số 10/PL-HĐVV ngày 23/11/2024	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	Đến ngày 22/11/2025	Tín chấp	1.760.438.355	-
(1.7)	Hợp đồng vay vốn số 07/2023/HĐVV ngày 27/11/2023, các Giấy nhận nợ và Phụ lục hợp đồng số 11/PL-HĐVV ngày 27/11/2024	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	Đến ngày 26/11/2025	Tín chấp	73.077.690.595	-
(1.8)	Hợp đồng vay vốn số 0609/2023/HĐVV ngày 06/09/2023 và Phụ lục hợp đồng số 241203/PLHĐVV ngày 06/12/2024	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	Đến ngày 07/12/2025	Tín chấp	1.194.929.714	-
(1.9)	Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và Phụ lục số 09/88/PL-HĐVV ngày 24/07/2025	Bổ sung vốn lưu động.		12%/năm	Đến ngày 31/07/2025	Tín chấp	21.399.098.887	-
(1.10)	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 và Phụ lục số 02/01/PL-HĐVV ngày 03/07/2024	Bổ sung vốn lưu động.		12%/năm	Đến ngày 13/07/2025	Tín chấp	59.520.225.447	-
(1.11)	Hợp đồng cho vay vốn số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024 và Phụ lục số 03/92/2024/HĐVV ngày 02/05/2025	Xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn		12%/năm	Đến ngày 02/08/2025	Tín chấp	33.300.493.150	-



**Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa**  
Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

STT	Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025	01/01/2025
							VND	VND
<b>(1)</b>	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*) (Tiếp theo)</b>							
(1.12)	Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 04/01/2023 và Phụ lục số 02/PL-HĐVV ngày 05/04/2025	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến ngày 04/07/2025	Tín chấp		25.207.364.384	-
(1.13)	Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 02/01/2025	Bổ sung vốn lưu động.	12%/năm	Đến ngày 02/01/2026	Tín chấp		9.700.000.000	-
(1.14)	Hợp đồng vay vốn số 120/HĐVV ngày 25/12/2020 và các Phụ lục hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động	10%/năm	Đến ngày 30/06/2025	Tín chấp		9.726.065.481	-
(1.15)	Hợp đồng vay vốn số 06/2022/HĐVV ngày 09/12/2022 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 03/PLHĐVV ngày 30/11/2024	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 30/11/2025	Tín chấp		271.914.514.891	-
<b>(2)</b>	<b>Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch</b>						<b>288.690.635.305</b>	<b>42.875.812.580</b>
(2.1)	Hợp đồng vay số 01/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025	Bổ sung vốn lưu động.	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp		234.747.707.856	-
(2.2)	Hợp đồng vay vốn số 02/2025/HĐ/NICCL ngày 16/05/2025	Bổ sung vốn đầu tư dự án.	9%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp		11.067.114.869	-
(2.3)	Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025.	Bổ sung vốn đầu tư dự án.	10,5%/năm	Đến hết ngày 19/12/2025	Tín chấp		42.875.812.580	42.875.812.580

(\*) Tổng Công ty đã thoái vốn tại đơn vị này từ ngày 28/02/2025. Từ ngày 01/07/2025 đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu đã thanh toán nợ gốc với tổng số tiền 105.000.000.000 VND.

(\*\*) Hợp đồng cho vay có điều kiện là quyền chọn mua sản phẩm (nhưng không bắt buộc) thuộc Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu là chủ đầu tư với các chính sách ưu đãi của chủ đầu tư tại thời điểm mở bán chính thức.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (Tiếp theo)

STT	Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
(3)	Công ty Cổ phần Cà phê Olympic						112.000.000.000	112.000.000.000
	Các hợp đồng vay vốn và phụ lục có liên quan.	Bổ sung vốn lưu động.		8,5%/năm	Theo từng hợp đồng	Tín chấp.	112.000.000.000	112.000.000.000
(4)	Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn						63.000.000.000	-
(4.1)	Hợp đồng vay vốn số 25/HĐKT-SGB ngày 27/03/2025.	Bổ sung vốn lưu động.		10,5%/năm	Đến ngày 27/03/2026	Tín chấp.	30.000.000.000	-
(4.2)	Hợp đồng vay vốn số 04/HĐVV ngày 31/03/2025.	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tín chấp.	33.000.000.000	-
(5)	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A						50.000.000.000	50.000.000.000
	Hợp đồng vay vốn số 66/HĐVV.NT6A ngày 04/11/2021 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/2024/PLHĐVV ngày 31/10/2024.	Bổ sung vốn kinh doanh.		10%/năm	Đến hết ngày 07/11/2025.	Tài sản đảm bảo là 5.000.000 cổ phiếu TID do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn sở hữu.	50.000.000.000	50.000.000.000
(6)	Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân						70.000.000.000	73.000.000.000
(6.1)	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-KL ngày 11/07/2022 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 03/2025/PLHĐVV ngày 10/11/2025.	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	Đến hết ngày 11/01/2026.	Tài sản đảm bảo là 2.000.000 cổ phiếu TID do Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân sở hữu.	38.000.000.000	41.000.000.000
(6.2)	Hợp đồng vay vốn số 138/2024/HĐVV ngày 06/11/2024 và Phụ lục số 01-138/2024/PLHĐVV ngày 06/05/2025	Bổ sung vốn lưu động.		10%/năm	Đến hết ngày 06/05/2026.	Tài sản đảm bảo là 1.498.905 Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân sở hữu.	32.000.000.000	32.000.000.000
(7)	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á						4.620.000.000	6.510.000.000
	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV ngày 12/08/2023 và Phụ lục số 02/PL-HĐVV ngày 04/04/2025	Bổ sung vốn lưu động.		7%/năm đến 12%/năm	Đến hết 31/12/2025.	Tài sản đảm bảo là số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	4.620.000.000	6.510.000.000
(8)	Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát						5.213.045.927	-
	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐVV.2025 ngày 02/01/2025	Mục đích cá nhân.		10,5%/năm	Đến ngày 01/08/2025	Tín chấp.	5.213.045.927	-
(9)	Các cá nhân khác						28.250.000.000	28.250.000.000
	Các hợp đồng vay vốn ngắn hạn	Mục đích cá nhân.		10%/năm	12 tháng	Tín chấp.	28.250.000.000	28.250.000.000



**8 . PHẢI THU KHÁC**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu các khoản bảo hiểm	82.064.403	-	110.793.289	-
- Ký quỹ, ký cược	619.233.458	-	652.766.985	-
- Tạm ứng	45.532.746.715	-	48.185.371.197	-
- Hợp tác đầu tư phát triển dự án <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	-	-
- Lãi hợp tác đầu tư phát triển dự án <sup>(1)</sup>	123.983.950.000	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi trả chậm	116.885.504.701	(35.487.556.282)	60.992.205.155	(29.060.374.794)
- Phải thu tiền thuê đất đã nộp <sup>(2)</sup>	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	151.851.000	-	15.252.651.000	-
- Các khoản phải thu khác	124.781.984.570	(62.326.319.796)	96.401.981.769	(58.631.767.748)
	<b>1.466.592.141.104</b>	<b>(119.168.682.335)</b>	<b>242.950.575.652</b>	<b>(109.046.948.799)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên khác</b>	<b>214.698.026.360</b>	<b>(66.654.720.048)</b>	<b>160.086.072.621</b>	<b>(66.719.835.977)</b>
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
- Phải thu tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh <sup>(2)</sup>	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Các đối tượng khác	165.422.927.848	(17.379.621.536)	110.745.858.180	(17.379.621.536)
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.251.894.114.744</b>	<b>(52.513.962.287)</b>	<b>82.864.503.031</b>	<b>(42.327.112.822)</b>
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An <sup>(1)</sup>	1.157.183.950.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	83.942.116.525	(52.513.962.287)	75.030.451.565	(42.327.112.822)
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	2.063.038.899	-	-	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	7.876.516.168	-	2.993.251.466	-
- Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	828.493.152	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	-	-	4.840.800.000	-
	<b>1.466.592.141.104</b>	<b>(119.168.682.335)</b>	<b>242.950.575.652</b>	<b>(109.046.948.799)</b>

**8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ <sup>(3)</sup>	302.506.231.713	-	1.676.099.498	-
- Ứng trước tiền bồi thường	-	-	8.143.181.000	-
- Hợp tác đầu tư phát triển dự án	-	-	1.033.200.000.000	-
	<b>302.506.231.713</b>	<b>-</b>	<b>1.043.019.280.498</b>	<b>-</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng Bên khác</b>	<b>302.506.231.713</b>	<b>-</b>	<b>1.043.019.280.498</b>	<b>-</b>
- CTCP Dầu khí Dầu từ Khai thác Cảng Phước An	-	-	1.033.200.000.000	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Biên Hòa	-	-	8.143.181.000	-
- Các đối tượng khác	302.506.231.713	-	1.676.099.498	-
	<b>302.506.231.713</b>	<b>-</b>	<b>1.043.019.280.498</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> Khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty con của Tổng Công ty, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa ("TIP") với Công ty Cổ phần Dầu khí Dầu từ Khai thác Cảng Phước An ("Phước An") với mục đích cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành một phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An. Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên TIP được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác với tỷ suất lợi nhuận không thấp hơn 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.

TIP đã ghi nhận một khoản lợi nhuận trị giá 61.822.158.904 VND vào doanh thu tài chính trong kỳ, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 theo quy định của phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024. Phước An đã thanh toán đợt 1 số tiền là 62.161.841.096 VND vào ngày 07/07/2025, số còn lại là 61.822.158.904 VND Phước An sẽ thanh toán chậm nhất vào ngày 31/12/2025. (Xem thêm tại Thuyết minh số 30)

Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/06/2025: TIP đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của TIP, TIP đã thực hiện ký phụ lục gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng hợp tác từ ngày 27/04/2024 đến ngày 26/04/2026, các điều khoản khác theo hợp đồng không thay đổi.

<sup>(2)</sup> Đây là khoản tiền thuê đất một lần đã nộp liên quan đến dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh. Theo Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 13/09/2022, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thu hồi khu đất này do Tổng Công ty chưa triển khai xây dựng công trình của dự án, chưa đưa đất vào sử dụng.

Theo Công văn số 240/CV-TCT ngày 06 tháng 06 năm 2023, Tổng Công ty đã trình Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai xin chủ trương tiếp tục đầu tư dự án do thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian gia hạn dự án theo quy định tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.



(3) Số dư cuối kỳ bao gồm khoản đặt cọc trị giá 300 tỷ VND theo tiến độ thanh toán quy định tại Hợp đồng, nguyên tắc về cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Phước An số 01/HĐNT-PAIP ngày 03/01/2025 giữa Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa (Công ty con của Tổng Công ty) và Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

## 9 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	198.937.162.744	(170.782.270.035)	187.700.183.085	(149.414.019.090)
+ Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.371.046.326	(45.371.046.326)	45.391.046.326	(45.391.046.326)
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Khang	27.920.292.255	(27.920.292.255)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	9.212.407.055	(6.713.936.294)	11.232.348.037	(8.733.877.276)
+ Các đối tượng khác	52.648.444.183	(47.647.759.848)	53.252.196.193	(48.246.256.035)
	<b>334.089.352.563</b>	<b>(298.435.304.758)</b>	<b>325.561.181.825</b>	<b>(279.770.606.911)</b>

## 10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	35.272.113.435	(7.382.692.010)	36.315.339.596	(7.382.692.010)
Công cụ, dụng cụ	2.912.822.185	(736.278.636)	2.359.696.394	(736.363.636)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	72.880.652.486	-	76.440.880.862	-
Thành phẩm	51.512.088.137	-	81.519.366.411	(937.123)
Hàng hoá <sup>(2)</sup>	488.214.952.667	(197.855.028)	117.666.167.203	(197.855.028)
Hàng gửi đi bán	1.127.361.787	-	3.795.134.452	-
Hàng hóa bất động sản	1.835.016.158	-	1.835.016.158	-
	<b>653.755.006.855</b>	<b>(8.316.825.674)</b>	<b>319.931.601.076</b>	<b>(8.317.847.797)</b>

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Khu dân cư Thạnh Phú	59.213.732.831	59.213.732.831
Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	4.903.274.992	7.925.813.092
Các dự án, sản phẩm dở dang khác	8.763.644.663	9.301.334.939
	<b>72.880.652.486</b>	<b>76.440.880.862</b>

(2) Trong đó, giá trị ghi sổ của hàng hóa tại Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa - Công ty con, dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: 18.309.581.643 VND.

**11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn (*)	-	-	2.259.453.494.775	2.259.453.494.775
- Chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân	1.777.999.840.771	1.777.999.840.771	1.780.341.992.334	1.780.341.992.334
- Dự án Ven Sông	920.761.879.664	920.761.879.664	923.834.839.664	923.834.839.664
- Dự án Khu dân cư Núi Dồng Dài	529.783.258.131	529.783.258.131	529.336.652.412	529.336.652.412
	<b>3.228.544.978.566</b>	<b>3.228.544.978.566</b>	<b>5.492.966.979.185</b>	<b>5.492.966.979.185</b>

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.025.344.305.344	1.016.283.658.571
- Khu Công nghiệp và Khu dân cư Đất Đỏ	847.283.362.085	819.651.742.968
- Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn (*)	-	649.550.379.580
- Các dự án khác	434.967.440.747	354.933.876.059
	<b>2.307.595.108.176</b>	<b>2.840.419.657.178</b>

(\*) Giảm do thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu từ ngày 28/02/2025.



**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu kỳ	766.946.000.304	177.268.424.809	102.746.590.793	19.785.509.239	30.107.547.385	12.906.235.196	1.109.760.307.726
- Mua trong kỳ	-	1.224.253.334	-	1.153.854.546	-	1.053.003.312	3.431.111.192
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.303.559.055	-	-	-	-	-	5.303.559.055
- Tăng, giảm khác	(30.900.000)	-	10.216.425	-	-	-	(20.683.575)
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(89.317.024)	(42.970.453)	(110.186.976)	-	(4.068.474.232)	-	(4.310.948.685)
- Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(232.000.000)	(1.392.818.782)	(60.500.000)	-	(558.050.000)	(2.243.368.782)
- Thanh lý, nhượng bán	(26.625.459.081)	(2.674.716.310)	(10.552.476.255)	(178.294.552)	-	-	(40.030.946.198)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>745.503.883.254</b>	<b>175.542.991.380</b>	<b>90.701.325.205</b>	<b>20.700.569.233</b>	<b>26.039.073.153</b>	<b>13.401.188.508</b>	<b>1.071.889.030.733</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu kỳ	422.712.612.982	144.509.123.441	74.676.862.771	13.748.553.239	23.951.288.226	4.437.108.218	684.035.548.877
- Khấu hao trong kỳ	12.757.817.708	4.068.143.925	3.318.221.461	835.812.884	613.519.825	297.258.553	21.890.774.356
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(84.847.300)	(35.808.119)	(110.186.976)	-	(2.633.363.861)	-	(2.864.206.256)
- Giảm do thoái vốn Công ty con	-	(150.875.000)	(879.435.213)	(60.500.000)	-	(360.065.000)	(1.450.875.213)
- Thanh lý, nhượng bán	(21.343.615.558)	(2.453.922.924)	(10.086.194.901)	(113.357.881)	-	-	(33.997.091.264)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>414.041.967.832</b>	<b>145.936.661.323</b>	<b>66.919.267.142</b>	<b>14.410.508.242</b>	<b>21.931.444.190</b>	<b>4.374.301.771</b>	<b>667.614.150.500</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu kỳ	344.233.387.322	32.759.301.368	28.069.728.022	6.036.956.000	6.156.259.159	8.469.126.978	425.724.758.849
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>331.461.915.422</b>	<b>29.606.330.057</b>	<b>23.782.058.063</b>	<b>6.290.060.991</b>	<b>4.107.628.963</b>	<b>9.026.886.737</b>	<b>404.274.880.233</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 99.486.337.365 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 235.833.337.993 VND.

### 13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	82.874.040.579	1.000.000.000	7.132.740.804	294.907.780	91.301.689.163
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(58.711.358)	-	-	-	(58.711.358)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>82.815.329.221</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>7.132.740.804</b>	<b>294.907.780</b>	<b>91.242.977.805</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	5.375.914.453	1.000.000.000	6.040.245.440	294.907.780	12.711.067.673
- Khấu hao trong kỳ	111.459.708	-	121.026.289	-	232.485.997
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(14.773.448)	-	-	-	(14.773.448)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.472.600.713</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>6.161.271.729</b>	<b>294.907.780</b>	<b>12.928.780.222</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	77.498.126.126	-	1.092.495.364	-	78.590.621.490
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>77.342.728.508</b>	<b>-</b>	<b>971.469.075</b>	<b>-</b>	<b>78.314.197.583</b>

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 40.121.481.864 VND. (Chi tiết tại Thuyết minh số 17)
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.758.815.435 VND.
- Bao gồm trong quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 50.344.263.682 VND được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.



**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	1.761.432.308.588	1.484.554.403.810	3.245.986.712.398
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.905.834.579	2.069.630.434	7.975.465.013
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(111.468.669.673)	-	(111.468.669.673)
- Tăng, giảm khác	-	(211.300.000)	(211.300.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.655.869.473.494</b>	<b>1.486.412.734.244</b>	<b>3.142.282.207.738</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	512.595.411.197	675.186.933.198	1.187.782.344.395
- Khấu hao trong kỳ	10.654.993.707	49.445.784.643	60.100.778.350
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(49.009.928.536)	-	(49.009.928.536)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>474.240.476.368</b>	<b>724.632.717.841</b>	<b>1.198.873.194.209</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	1.248.836.897.391	809.367.470.612	2.058.204.368.003
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>1.181.628.997.126</b>	<b>761.780.016.403</b>	<b>1.943.409.013.529</b>

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 và kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 26.

Tại ngày 30/06/2025, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 765.842.856.443 VND đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 17).

Nguyên giá bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2025 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 216.169.773.126 VND.

(\*) Theo Quyết định số 35/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 09/12/2024, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa (Công ty con của Tổng Công ty) thông qua chủ trương chuyển nhượng bất động sản đầu tư là nhà xưởng, công trình xây dựng gắn liền với thửa đất số 22 và số 52, tờ bản đồ số 19 tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 - giai đoạn 2. Doanh thu và giá vốn từ giao dịch chuyển nhượng nói trên được Tổng Công ty trình bày tại Thuyết minh số 27 và Thuyết minh số 29.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng 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.

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.945.880.691	1.158.737.447
Chi phí tiền thuê đất, sử dụng hạ tầng	705.149.649	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	76.310.069	273.944.046
Chi phí bảo hiểm	818.427.553	462.654.017
Các khoản khác	4.612.064.698	4.432.545.344
	<b>8.157.832.660</b>	<b>6.327.880.854</b>

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (Tiếp theo)**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất <sup>(1)</sup>	360.810.927.793	366.166.473.832
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	288.656.098.344	291.607.950.728
Giá trị lợi thế vị trí địa lý <sup>(2)</sup>	66.345.446.727	66.345.446.727
Chi phí sử dụng hạ tầng	25.241.262.228	25.641.917.184
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.177.722.942	4.939.374.412
Các khoản khác	58.046.221.533	53.535.240.348
	<b>803.277.679.567</b>	<b>808.236.403.231</b>

<sup>(1)</sup> Trong đó, giá trị còn lại của quyền sử dụng đất đang dùng để bảo đảm khoản vay là 104.731.819.057 VND (Xem thêm tại Thuyết minh số 17).

<sup>(2)</sup> Đây là giá trị lợi thế vị trí địa lý của 24 điểm kinh doanh trực thuộc Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa (Công ty con của Tổng Công ty) phát sinh từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.

**16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	Tổng cộng
	VND
<b>Nguyên giá</b>	
- Số dư đầu kỳ	9.726.099.677
- Số dư cuối kỳ	<b>9.726.099.677</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>	
- Số dư đầu kỳ	9.239.794.695
- Số phân bổ trong kỳ	486.304.982
- Số dư cuối kỳ	<b>9.726.099.677</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
- Số dư đầu kỳ	486.304.982
- Số dư cuối kỳ	-



17 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2025		Trong kỳ			30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>							
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>3.394.792.191.060</b>	<b>3.394.792.191.060</b>	<b>5.398.292.481.283</b>	<b>5.874.006.308.731</b>	-	<b>2.919.078.363.612</b>	<b>2.919.078.363.612</b>
- Vay ngân hàng	3.144.085.460.007	3.144.085.460.007	5.396.010.720.371	5.871.006.308.731	-	2.669.089.871.647	2.669.089.871.647
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai <sup>(1)</sup>	683.996.405.356	683.996.405.356	1.412.316.230.084	1.323.652.170.740	-	772.660.464.700	772.660.464.700
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai <sup>(2)</sup>	455.827.470.009	455.827.470.009	927.664.134.248	828.859.691.805	-	554.631.912.452	554.631.912.452
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn <sup>(3)</sup>	389.488.302.900	389.488.302.900	805.995.871.792	804.115.197.613	-	391.368.977.079	391.368.977.079
+ Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Đồng Nai <sup>(4)</sup>	250.914.261.992	250.914.261.992	287.482.681.398	281.852.028.000	-	256.544.915.390	256.544.915.390
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Đồng Nai <sup>(5)</sup>	262.261.951.900	262.261.951.900	227.448.271.170	262.261.951.900	-	227.448.271.170	227.448.271.170
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Đồng Nai <sup>(6)</sup>	281.733.108.100	281.733.108.100	386.821.624.988	443.370.045.033	-	225.184.688.055	225.184.688.055
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai <sup>(7)</sup>	133.948.347.595	133.948.347.595	771.358.390.000	805.710.897.595	-	99.595.840.000	99.595.840.000
+ Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(8)</sup>	250.660.732.800	250.660.732.800	139.971.315.811	320.660.732.800	-	69.971.315.811	69.971.315.811
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai <sup>(9)</sup>	19.748.720.000	19.748.720.000	346.030.180.000	299.059.300.000	-	66.719.600.000	66.719.600.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch <sup>(10)</sup>	1.448.639.355	1.448.639.355	6.386.860.080	2.871.612.445	-	4.963.886.990	4.963.886.990
+ Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	381.559.520.000	381.559.520.000	32.399.450.800	413.958.970.800	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất	19.660.000.000	19.660.000.000	52.135.710.000	71.795.710.000	-	-	-



17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2025		Trong kỳ			30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND		VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>							
<b>Vay ngắn hạn</b>							
- <b>Vay ngân hàng (tiếp theo)</b>							
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Trung tâm kinh doanh khách hàng doanh nghiệp Hội Sở	12.838.000.000	12.838.000.000	-	12.838.000.000	-	-	-
- <b>Vay cá nhân, tổ chức khác (*)</b>	250.706.731.053	250.706.731.053	2.281.760.912	3.000.000.000	-	249.988.491.965	249.988.491.965
<b>Bên khác</b>	250.706.731.053	250.706.731.053	2.281.760.912	3.000.000.000	-	249.988.491.965	249.988.491.965
+ Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	130.000.000.000	-	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Công	49.902.881.708	49.902.881.708	2.281.760.912	-	-	52.184.642.620	52.184.642.620
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	6.525.694.445	-	-	-	6.525.694.445	6.525.694.445
+ Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	4.800.000.000	-	-	-	4.800.000.000	4.800.000.000
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	3.317.000.000	-	-	-	3.317.000.000	3.317.000.000
+ Vay cá nhân	56.161.154.900	56.161.154.900	-	3.000.000.000	-	53.161.154.900	53.161.154.900



17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2025		Trong kỳ			30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>							
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>220.099.638.217</b>	<b>220.099.638.217</b>	<b>105.160.290.182</b>	<b>114.152.790.181</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>199.107.138.218</b>	<b>199.107.138.218</b>
<b>- Vay ngân hàng</b>	<b>207.821.808.217</b>	<b>207.821.808.217</b>	<b>104.660.290.182</b>	<b>113.362.790.181</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>187.119.308.218</b>	<b>187.119.308.218</b>
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa <sup>(11)</sup>	39.200.000.000	39.200.000.000	30.000.000.000	9.200.000.000	12.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(12)</sup>	64.738.000.000	64.738.000.000	36.140.500.000	68.243.000.000	-	32.635.500.000	32.635.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(13)</sup>	19.160.000.000	19.160.000.000	19.180.000.000	16.580.000.000	-	21.760.000.000	21.760.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch <sup>(14)</sup>	23.770.744.000	23.770.744.000	11.885.372.000	11.885.371.999	-	23.770.744.001	23.770.744.001
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(15)</sup>	14.908.836.364	14.908.836.364	7.454.418.182	7.454.418.182	-	14.908.836.364	14.908.836.364
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(16)</sup>	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
<b>- Vay cá nhân, tổ chức khác <sup>(**)</sup></b>	<b>12.277.830.000</b>	<b>12.277.830.000</b>	<b>500.000.000</b>	<b>790.000.000</b>	<b>-</b>	<b>11.987.830.000</b>	<b>11.987.830.000</b>
+ Quỹ bảo vệ môi trường	790.000.000	790.000.000	-	790.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	2.748.330.000	-	-	-	2.748.330.000	2.748.330.000
+ Các khoản vay cá nhân	8.739.500.000	8.739.500.000	500.000.000	-	-	9.239.500.000	9.239.500.000
	<b>3.614.891.829.277</b>	<b>3.614.891.829.277</b>	<b>5.503.452.771.465</b>	<b>5.988.159.098.912</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>3.118.185.501.830</b>	<b>3.118.185.501.830</b>

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2025		Trong kỳ			30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>							
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>2.245.351.733.831</b>	<b>2.245.351.733.831</b>	<b>348.025.409.825</b>	<b>113.362.790.181</b>	<b>1.162.364.769.249</b>	<b>1.317.649.584.226</b>	<b>1.317.649.584.226</b>
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa <sup>(11)</sup>	1.661.564.769.249	1.661.564.769.249	-	9.200.000.000	1.162.364.769.249	490.000.000.000	490.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(12)</sup>	120.347.000.000	120.347.000.000	299.000.000.000	68.243.000.000	-	351.104.000.000	351.104.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(13)</sup>	162.955.000.000	162.955.000.000	49.025.409.825	16.580.000.000	-	195.400.409.825	195.400.409.825
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch <sup>(14)</sup>	142.624.464.000	142.624.464.000	-	11.885.371.999	-	130.739.092.001	130.739.092.001
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(15)</sup>	111.816.272.729	111.816.272.729	-	7.454.418.182	-	104.361.854.547	104.361.854.547
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(16)</sup>	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
<b>Vay cá nhân, tổ chức khác <sup>(**)</sup></b>	<b>575.980.775.000</b>	<b>575.980.775.000</b>	<b>882.000.000</b>	<b>790.000.000</b>	<b>564.084.945.000</b>	<b>11.987.830.000</b>	<b>11.987.830.000</b>
<b>Bên khác</b>	<b>575.980.775.000</b>	<b>575.980.775.000</b>	<b>882.000.000</b>	<b>790.000.000</b>	<b>564.084.945.000</b>	<b>11.987.830.000</b>	<b>11.987.830.000</b>
+ Quỹ bảo vệ môi trường	790.000.000	790.000.000	-	790.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thắng Lợi	36.822.000.000	36.822.000.000	-	-	36.822.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	12.640.870.000	12.640.870.000	-	-	9.892.540.000	2.748.330.000	2.748.330.000
+ Vay cá nhân	525.727.905.000	525.727.905.000	882.000.000	-	517.370.405.000	9.239.500.000	9.239.500.000
	<b>2.821.332.508.831</b>	<b>2.821.332.508.831</b>	<b>348.907.409.825</b>	<b>114.152.790.181</b>	<b>1.726.449.714.249</b>	<b>1.329.637.414.226</b>	<b>1.329.637.414.226</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(220.099.638.217)	(220.099.638.217)	(105.160.290.182)	(114.152.790.181)	(12.000.000.000)	(199.107.138.218)	(199.107.138.218)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>2.601.232.870.614</b>	<b>2.601.232.870.614</b>				<b>1.130.530.276.008</b>	<b>1.130.530.276.008</b>



17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2025 VND
<b>a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:</b>						
<b>Vay Ngân hàng</b>						
<b>(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>772.660.464.700</b>
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378809/HĐTD ngày 16/12/2024	1.000.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/10/2025	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ phục vụ hoạt động kinh doanh cà phê	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	+ Thế chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay; + Các khoản phải thu, quyền đòi nợ, tiền bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng mua bán cà phê mà có  Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) hợp đồng bảo đảm bao gồm Hợp đồng này.	763.609.533.468
- Hợp đồng vay vốn số 01/2024/7653797/HĐTD ngày 01/10/2024	30.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/07/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	6,0%/năm		9.050.931.232
<b>(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>554.631.912.452</b>
- Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2024TINNGHIA ngày 26/09/2024	500.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 20/08/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê năm 2024 2025	4,5%/năm	+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại phường Trần Biên và Trạm xăng dầu Long Giao; + Các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phường B'Lao, tỉnh Lâm Đồng.	494.980.537.452
- Hợp đồng cấp tín dụng số 5900-LAV-202500174 ngày 27/02/2025	100.000.000.000 VND	Đến hết ngày 27/02/2026	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Agribank Chi nhánh Đồng Nai theo các Hợp đồng cầm cố tài sản đã ký.	55.107.500.000
- Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-202400743 ngày 28/06/2024	10.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu các loại hàng nông sản thực phẩm.	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp tài sản cố định theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/DONAFODDS/HĐTC ngày 22/11/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5900LCL201701698/HĐSĐBS.HĐTC ngày 23/05/2023.	4.543.875.000

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2025 VND
(3) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn						391.368.977.079
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 254/2023-VND ngày 04/12/2023; Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 254/2023-HDCV-SĐBS.01/NHCT946-TINNGHIA, được tiếp nối bởi Hợp đồng cho vay hạn mức số 286/2025-HDCVHM/NHCT946-TINNGHIA ngày	400.000.000.000	Theo từng Giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê	Theo từng Giấy nhận nợ và theo Thông báo điều chỉnh lãi suất của ngân hàng	+ Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa- ICD Biên Hòa và Công ty Cổ phần Thống Nhất; + Trụ sở của Tổng Công ty và Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty; + Khoản phải thu trị giá 200 tỷ VND phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty; + 15 triệu cổ phiếu do Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty.	391.368.977.079
(4) Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai						256.544.915.390
- Thỏa thuận tín dụng số 10000241LD001202478 ngày 16/10/2024	10.000.000 USD	01 năm kể từ ngày ký thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	256.544.915.390
(5) Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai						227.448.271.170
- Hợp đồng cấp tín dụng số 267589.24.720.791644.T D ngày 24/12/2024	500.000.000.000 VND	Đến ngày 10/12/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản; + Hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ.	227.448.271.170



17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2025
						VND
<b>(6) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>225.184.688.055</b>
- Hợp đồng tín dụng số 466.0269/2024/HĐTDHM -DN/PGBank ĐNÍ ngày 23/12/2024 và Bản sửa đổi hợp đồng số 466.0269.01/PL-HĐTD năm 2025	Không vượt quá 290.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	Đến ngày 28/05/2025	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê.	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Quyền khai thác Khu công nghiệp An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Khu công nghiệp An Phước; + Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông; + Toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi, các quyền và lợi ích khác từ tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng cầm cố cụ thể.	225.184.688.055
<b>(7) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>99.595.840.000</b>
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2023114/HDHM/QLN ngày 14/11/2023	150.000.000.000 VND	Đến hết ngày 22/11/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp tài sản là các Trạm xăng dầu La Ngà, Trạm xăng dầu Bàu Hàm và Trạm xăng dầu Định Quán 3.	99.595.840.000
<b>(8) Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>						<b>69.971.315.811</b>
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 231036 ngày 01/04/2024 và Bản Sửa đổi hợp đồng số 231036-SDBS1 ngày 11/11/2024	10.000.000 USD	Đến ngày 31/10/2025	Tài trợ các nhu cầu vốn lưu động để mua sắm nguyên vật liệu cà phê phục vụ kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	69.971.315.811
<b>(9) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>66.719.600.000</b>
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 300186425/2024-HĐCVHM/NHCT680-XANG DAU TIN NGHIA ngày 25/10/2024	200.000.000.000 VND	Từ ngày 25/10/2024 đến hết ngày 17/09/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Thế chấp tài sản là các hàng hóa được tài trợ bằng vốn vay; + Thế chấp tài sản là các quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 300186425/2019/HĐBĐ/NHCT680-QUYEN DOI NO ngày 25/04/2019.	66.719.600.000

**17 . CÁC KHOẢN VAY**

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2025
						VND
<b>(10) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch</b>						<b>4.963.886.990</b>
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 73/2024-HĐCVHM/NHCT681-JSC ngày 25/10/2024	10.000.000.000 VND	Đến hết ngày 15/09/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.	5,8%/năm	Quyền sử dụng đất và Công trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2017, Số vào sổ cấp GCN: CT36998 với giá trị định giá là 296.923.000.000 VND.	4.963.886.990
<b>b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:</b>						
<b>Vay ngân hàng</b>						
<b>(11) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa</b>						<b>490.000.000.000</b>
- 01/2023-HĐCVADT/NHCT682-TNPĐ ngày 20/11/2023	628.500.000.000 VND	84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu công nghiệp Đất Đỏ I.	7,2%/năm	Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.	490.000.000.000
<b>(12) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>351.104.000.000</b>
- Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 28/9/2017	60.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	13.020.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 10/02/2017	220.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	39.084.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0030.2025/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 25/02/2025	299.000.000.000 VND	60 tháng	Thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu dân cư Đất Đỏ I (bao gồm chi phí phát sinh mới và bù đắp các chi phí đã thực hiện, đã ứng vốn)	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp và Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I thuộc xã Phước Long Thọ, xã Đất Đỏ, thành phố Hồ Chí Minh.	299.000.000.000



17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2025
						VND
(13) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng						195.400.409.825
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/7653797/HĐTD ngày 19/08/2022	149.000.000.000 VND	Đến ngày 23/08/2032	Đầu tư dự án kinh doanh nhà xưởng mua lại của Công ty Jooco Dona tại KCN Bàu Xéo, xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	7,5%/năm	- Toàn bộ quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn liền với đất hình thành sau đầu tư của Dự án theo hợp đồng thế chấp; - Tất cả các quyền lợi phát sinh từ các Hợp đồng cho thuê nhà xưởng thuộc Dự án theo Hợp đồng thế chấp; - Tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận.	114.000.000.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/7653797/HĐTD ngày 02/08/2023	40.500.000.000 VND	Đến ngày 25/08/2031	Xây dựng nhà xưởng C1, C2 tại Nhơn Trạch.	7,5%/năm	- Toàn bộ quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn liền với đất hình thành sau đầu tư của Dự án theo hợp đồng thế chấp; - Tất cả các quyền lợi phát sinh từ các Hợp đồng cho thuê nhà xưởng thuộc Dự án theo Hợp đồng thế chấp; - Tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận.	32.375.000.000
- Hợp đồng vay vốn số 02/2024/7653797/HĐTD ngày 16/12/2024	80.000.000.000 VND	96 tháng	Cho vay thanh toán, bù đắp tài chính các chi phí hợp phát, hợp lệ để thực hiện Dự án nhà xưởng số 9.	6,5%/năm	- Toàn bộ quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn liền với đất hình thành sau đầu tư của Dự án theo hợp đồng thế chấp; - Tất cả các quyền lợi phát sinh từ các Hợp đồng cho thuê nhà xưởng thuộc Dự án theo Hợp đồng thế chấp; - Tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận.	49.025.409.825
(14) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch						130.739.092.001
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 072/2024-HĐCVTL/NHCT681-JSC ngày 25/10/2024	146.232.000.000 VND	Đến ngày 10/08/2030	Tái tài trợ chi phí thực hiện dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Nhơn Trạch III - GD2	6,8%/năm	Quyền sử dụng đất và Công trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2017, Số vào sổ cấp GCN: CT36998 với giá trị định giá là 296.923.000.000 VND.	130.739.092.001

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

# 17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	30/06/2025
						VND
<b>(15) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>104.361.854.547</b>
- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20210018/HĐCVDAĐT/KHBB/QLN, ngày 11/10/2021	190.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện đầu tư Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại rạp hát Nam Hà	Lãi suất năm đầu là 7%; năm 2 là 7,5%; từ năm thứ 3 bằng lãi suất tiền gửi 1 năm + 2,5%	+ Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai trên đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại phường Trung Dũng, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trước đây); + Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai trên đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại phường Quyết Thắng, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (trước đây).	104.361.854.547
<b>(16) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>46.044.227.853</b>
- Hợp đồng tín dụng số 0086/2014/HĐTDTDH/DN ngày 28/07/2014, Phụ lục 02 ngày 09/10/2015	150.000.000.000 VND	48 tháng	Bổ sung vốn đầu tư Dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai".	Theo từng khế ước nhận nợ.	+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai"; + Toàn bộ khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ bán nhà dự án, khu thương mại hình thành thành dự án; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp số 001.0086/2014/HĐTC/DN lập ngày 28/7/2014; + Toàn bộ 6.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; + Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát vào Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã.	46.044.227.853



**17 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

**(\*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay cá nhân, tổ chức khác ngắn hạn như sau:**

Đối tượng	Số dư tại 30/06/2025	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	53.161.154.900	6%/năm - 12%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác ngắn hạn:			
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	7,3%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	52.184.642.620	9%/năm	Tín chấp
		tiền lãi được nhập gốc hàng tháng	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	10%/năm - 10,5%/năm	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	10%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	12,5%/năm	Tín chấp
	<b>249.988.491.965</b>		

**(\*\*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay cá nhân, tổ chức khác dài hạn như sau:**

Đối tượng	Số dư tại 30/06/2025	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	9.239.500.000	1%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác dài hạn:			
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	0% - 1%/năm	Được đảm bảo bằng quyền sử dụng số tiền cho vay để thanh toán tiền mua Sản phẩm và được hưởng các chính sách ưu đãi (nếu có) tương ứng với từng trường hợp Dự án cụ thể của Bên vay.
	<b>11.987.830.000</b>		

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>129.443.653.808</b>	<b>129.443.653.808</b>	<b>179.644.276.524</b>	<b>179.644.276.524</b>
- Công ty Cổ phần Xây lắp Trường Nguyên	13.707.831	13.707.831	21.435.634.397	21.435.634.397
- Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	-	-	19.085.721.859	19.085.721.859
- Septodont	27.437.793.841	27.437.793.841	11.204.668.228	11.204.668.228
- Phải trả người bán khác	101.992.152.136	101.992.152.136	127.918.252.040	127.918.252.040
<b>Bên liên quan</b>	<b>2.149.162.122</b>	<b>2.149.162.122</b>	<b>2.622.318.404</b>	<b>2.622.318.404</b>
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	1.381.968.531	1.381.968.531	1.361.493.133	1.361.493.133
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	360.000.000	360.000.000	360.000.000	360.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	-	-	879.658.027	879.658.027
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	16.565.108	16.565.108	16.307.244	16.307.244
- Công ty CP Dầu Khí Đầu tư khai thác cảng Phước An	390.628.483	390.628.483	4.860.000	4.860.000
	<b>131.592.815.930</b>	<b>131.592.815.930</b>	<b>182.266.594.928</b>	<b>182.266.594.928</b>

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>Bên khác</b>	<b>206.531.860.098</b>	<b>371.511.054.161</b>
- Khách hàng mua bất động sản trả tiền trước <sup>(1)</sup>	115.451.170.471	314.412.457.526
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP <sup>(2)</sup>	74.000.000.000	42.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	-	3.939.996.000
- Người mua trả tiền trước khác	17.080.689.627	11.158.600.635
<b>Bên liên quan</b>	<b>12.253.890</b>	<b>1.817.170</b>
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	12.253.890	1.817.170
	<b>206.544.113.988</b>	<b>371.512.871.331</b>



19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (Tiếp theo)

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP <sup>(2)</sup>	80.000.000.000	80.000.000.000
- Người mua trả tiền trước của dự án Phú Thạnh - Long Tân <sup>(3)</sup>	172.487.200.195	172.487.200.195
	<b>252.487.200.195</b>	<b>252.487.200.195</b>

<sup>(1)</sup> Đây là khoản tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản tại các dự án của Tổng Công ty.

<sup>(2)</sup> Các khoản nhận ứng trước từ Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Công ty Cổ phần ("POW") theo Hợp đồng sử dụng hạ tầng, dịch vụ hạ tầng tại Khu công nghiệp Ông Kèo giữa Tổng Công ty (bên cho thuê) và POW (bên thuê) ký ngày 11/11/2024. Theo điều khoản hợp đồng đã ký, phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý tại Khu công nghiệp Ông Kèo sẽ được tính từ thời điểm Tổng Công ty thực tế hoàn thành các hạng mục hạ tầng theo thỏa thuận hợp đồng và kết nối với nhà máy điện Nhơn Trạch 3, 4 do POW là chủ đầu tư. Đến thời điểm 30/06/2025, POW đã thanh toán tạm ứng cho Tổng Công ty với số tiền là 154 tỷ VND, số tiền này sẽ được chuyển thành phí sử dụng hạ tầng theo các điều khoản của hợp đồng đã ký.

<sup>(3)</sup> Đây là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Tổng Công ty để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại dự án Phú Thạnh - Long Tân.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa  
Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

## 20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	Tăng giảm do thoái vốn công ty con	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	796.730.441	9.225.353.063	116.862.741.475	56.470.493.483	-	939.430.701	15.239.236	69.775.540.551
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	52.904.437	52.904.437	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.223.211.217	57.852.781.293	237.960.860.554	63.721.214.072	-	(1.262.701.996)	6.055.653.732	228.662.168.294
Thuế thu nhập cá nhân	7.449.816	1.498.614.231	8.162.722.951	9.292.366.823	(822.700)	(52.753.011)	74.611.740	382.556.572
Thuế tài nguyên	30.643.350	322.560	1.585.920	1.656.480	-	-	30.643.350	252.000
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.707.767.288	-	25.205.382.820	1.876.254.696	-	-	-	15.621.360.836
Các loại thuế khác	2.445.627.518	171.367.452	444.294.267	499.560.122	-	(2.741.291)	2.445.627.518	113.360.306
	<b>19.211.429.630</b>	<b>68.748.438.599</b>	<b>388.690.492.424</b>	<b>131.914.450.113</b>	<b>(822.700)</b>	<b>(378.765.597)</b>	<b>8.621.775.576</b>	<b>314.555.238.559</b>

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



**21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	52.101.249.885	94.350.465.925
- Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	98.527.672.924	89.134.413.236
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	10.257.727.878	10.257.727.878
- Tạm tính giá thuê đất bổ sung dự án Long Bình Tân 2	11.952.712.437	11.952.712.437
- Chi phí phải trả khác	18.639.291.996	24.216.931.497
	<b>191.478.655.120</b>	<b>229.912.250.973</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	<b>590.744.908.414</b>	<b>590.744.908.414</b>

Chi phí phải trả dài hạn chủ yếu bao gồm các chi phí giá vốn tạm tính cho cơ sở hạ tầng chưa xây dựng của diện tích bất động sản đã bán của dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.

**22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	250.984.657.385	138.576.660.920
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.439.002.711	2.099.131.325
	<b>253.423.660.096</b>	<b>140.675.792.245</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	5.561.341.251.718	4.945.478.116.181
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	6.326.025.688	6.855.897.488
	<b>5.574.109.410.836</b>	<b>4.958.776.147.099</b>

**23 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	866.883.143	1.188.246.634
- Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	215.609.462	343.756.110
- Phải trả lãi vay	100.092.881.911	77.574.064.603
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	283.164.194.277	319.384.287.810
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	47.825.188.088	68.989.093.701
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.469.008.996	26.573.791.534
	<b>448.633.765.877</b>	<b>494.053.240.392</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>3.318.987.398</b>	<b>3.293.399.452</b>
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	3.318.987.398	3.293.399.452
<b>Bên khác</b>	<b>445.314.778.479</b>	<b>490.759.840.940</b>
- Neway Valve (Suzhou) Co., Ltd	-	42.079.340.000
- Công ty Cổ phần Forval	14.267.423.971	14.267.423.971
- Các bên khác	431.047.354.508	434.413.076.969
	<b>448.633.765.877</b>	<b>494.053.240.392</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	93.908.904.176	87.628.981.294
- 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
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh	13.378.186.225	13.378.186.225
- Phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên	12.445.518.174	12.445.518.174
- Phải trả lãi vay	-	121.446.520.317
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.376.099.999	1.376.099.999
	<b>147.782.796.250</b>	<b>262.949.393.685</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>40.000.000</b>	<b>1.630.000.000</b>
- Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	-	60.000.000
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A	40.000.000	40.000.000
- Công ty TNHH Tuần Lộc Commodities	-	1.530.000.000
<b>Bên khác</b>	<b>147.742.796.250</b>	<b>261.319.393.685</b>
- Hội đồng bồi thường huyện Long Thành	26.674.087.676	26.674.087.676
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh	13.378.186.225	13.378.186.225
- Các đối tượng khác	107.690.522.349	221.267.119.784
	<b>147.782.796.250</b>	<b>262.949.393.685</b>

**24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	5.194.149.980	5.207.649.980
	<b>5.194.149.980</b>	<b>5.207.649.980</b>



25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(216.747.758.176)	(11.875.303.367)	153.057.398.020	1.177.626.926	229.663.596.160	1.851.931.990.245	4.095.872.220.757
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-	121.576.789.401	54.234.494.156	175.811.283.557
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(200.000.000.000)	(13.736.053.001)	(213.736.053.001)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	20.948.097.575	-	(20.948.097.575)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(16.698.428.020)	(7.956.849.250)	(24.655.277.270)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	86.023.386	(86.023.386)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	(1.497.858.643)	-	-	-	-	(1.497.858.643)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>83.029.718.628</b>	<b>(216.747.758.176)</b>	<b>(13.373.162.010)</b>	<b>174.005.495.595</b>	<b>1.263.650.312</b>	<b>113.507.836.580</b>	<b>1.884.473.582.150</b>	<b>4.031.794.315.400</b>
Số dư đầu kỳ này	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.029.718.628	(216.747.758.176)	(11.217.792.404)	174.005.490.476	1.058.573.962	288.645.871.647	1.892.382.822.581	4.216.791.879.035
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	531.394.639.839	69.860.642.783	601.255.282.622
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(16.390.374.375)	(5.272.687.087)	(21.663.061.462)
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	24.401.326.827	-	(24.401.326.827)	-	-
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	972.586.500	(22.772.927.100)	(21.800.340.600)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	51.736.349	(51.736.349)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	(2.171.069.722)	-	-	-	-	(2.171.069.722)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	182.680.826.720	-	-	-	113.969.261.422	(266.458.114.692)	30.191.973.450
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>83.029.718.628</b>	<b>(34.066.931.456)</b>	<b>(13.388.862.126)</b>	<b>198.406.817.303</b>	<b>1.110.310.311</b>	<b>894.138.921.857</b>	<b>1.667.739.736.485</b>	<b>4.802.604.663.323</b>

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

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	68.989.093.701	39.641.927.028
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	21.800.340.600	213.736.053.001
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	21.800.340.600	213.736.053.001
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	42.964.246.213	13.694.027.751
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	42.964.246.213	13.694.027.751
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	47.825.188.088	239.683.952.278

c) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
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
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	200.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu	10.000	10.000

d) Các quỹ của Tổng Công ty

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	198.406.817.303	174.005.490.476
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.110.310.311	1.058.573.962
	<b>199.517.127.614</b>	<b>175.064.064.438</b>

26 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

a) Tài sản cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
- Từ 1 năm trở xuống	305.154.317.501	816.169.445.253
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.173.083.370.073	1.317.054.291.314
- Trên 5 năm	5.357.147.029.165	5.283.678.566.917



**b) Tài sản thuê ngoài**

Tổng Công ty thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê đất không hủy ngang được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	53.705.071.682	55.750.253.274
- Trên 1 năm đến 5 năm	218.833.045.020	228.916.725.137
- Trên 5 năm	1.497.715.645.461	1.647.330.010.271

**c) Ngoại tệ các loại**

	30/06/2025	01/01/2025
	USD	USD
Đô la Mỹ (USD)	11.215.987,75	674.767,56

**27 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	7.004.439.240.445	5.306.993.970.501
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	328.883.103.872	297.798.032.496
Doanh thu cung cấp dịch vụ	142.877.775.881	139.327.817.919
Doanh thu kinh doanh bất động sản	29.820.682.328	30.067.664.030
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư <sup>(*)</sup>	336.573.121.210	-
	<b>7.842.593.923.736</b>	<b>5.774.187.484.946</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)	<b>744.844.114.059</b>	<b>122.118.596.322</b>

<sup>(\*)</sup> Xem thêm tại Thuyết minh số 14.

**28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	10.292.566	31.930.453
Hàng bán bị trả lại	168.930.473	1.426.860.838
Giảm giá hàng bán	1.442.939.944	43.814.883
	<b>1.622.162.983</b>	<b>1.502.606.174</b>

**29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	6.882.471.788.846	5.156.384.939.875
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	121.671.876.251	112.922.301.216
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	100.053.860.902	102.392.989.564
Giá vốn kinh doanh bất động sản	16.758.276.946	16.956.776.732
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản đầu tư <sup>(*)</sup>	118.117.467.776	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.022.123)	-
	<b>7.239.072.248.598</b>	<b>5.388.657.007.387</b>
	<b>937.778.288.852</b>	<b>12.362.609.979</b>

Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ đối với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)

<sup>(\*)</sup> Xem thêm tại Thuyết minh số 14.

**30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	65.200.087.532	20.004.551.020
Lãi chậm thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	86.857.295.478	11.943.992.600
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	61.822.158.904	61.822.158.904
Cổ tức được chia	8.160.000.000	7.005.500.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	10.217.740.212	20.970.464.123
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	932.030.420	14.675.602.670
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư <sup>(2)</sup>	411.666.043.894	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	5.473.258.148
	<b>644.855.356.440</b>	<b>141.895.527.465</b>
	<b>86.735.749.982</b>	<b>80.371.218.502</b>

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 44)

<sup>(1)</sup> Đây là khoản lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Càng Phước An. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 8)

<sup>(2)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 253/NQ-HĐQT ngày 11/12/2024, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu. Đến ngày 21/02/2025, giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp cho bên trúng đấu giá là Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã được hoàn tất, tổng giá trị chuyển nhượng là 689 tỷ VND, lãi từ chuyển nhượng vốn góp là 411,67 tỷ VND đã được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ.



**31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	118.576.498.528	69.332.690.327
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	4.441.866.158	12.433.911.957
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	65.868.088	-
Chi phí dự phòng/ (Hoàn nhập) tổn thất đầu tư	2.591.414.953	(5.912.413.262)
Chi phí chuyển nhượng khoản đầu tư trong kỳ	738.266.084	-
Chi phí tài chính khác	597.337.033	5.369.486.636
	<b>127.011.250.844</b>	<b>81.223.675.658</b>

**32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.363.259.573	2.171.076.227
Chi phí nhân công	38.987.589.870	30.084.132.511
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.719.480.486	3.657.484.663
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.358.682.814	29.711.146.654
Chi phí khác bằng tiền	3.542.502.981	4.590.585.386
	<b>76.971.515.724</b>	<b>70.214.425.441</b>

**33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.337.751.588	2.384.177.337
Chi phí nhân viên quản lý	51.993.395.290	57.505.155.055
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.631.117.676	6.604.914.989
Thuế, phí, lệ phí	9.679.572.083	14.741.256.862
Trích lập / (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	18.664.697.847	(4.271.103.770)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.659.694.069	11.831.502.996
Chi phí khác bằng tiền	10.054.997.269	17.042.244.636
	<b>111.021.225.822</b>	<b>105.838.148.105</b>

**34 . THU NHẬP KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu nhập thuần từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	5.623.254.297	50.000.000
Thu nhập khác	2.848.552.510	5.082.692.266
	<b>8.471.806.807</b>	<b>5.132.692.266</b>

**35 . CHI PHÍ KHÁC**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ thanh lý hợp đồng	-	37.045.485.596
Chi phí do hủy giao dịch (*)	142.917.481.535	-
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	1.571.375.486	1.556.057.047
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	3.876.688.505	26.925.503
Chi phí khác	4.638.679.646	2.734.742.253
	<b>153.004.225.172</b>	<b>41.363.210.399</b>

(\*) Trong năm 2018, Tổng Công ty chuyển giao khu đất thuộc Dự án Khu dân cư và Tái định cư Hiệp Hòa cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa ("Hiệp Hòa") với tổng giá trị là 180,235 tỷ VND, lợi nhuận từ giao dịch chuyển giao đã được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 với số tiền là 142,9 tỷ VND.

Theo chủ trương đã được Hội đồng quản trị chấp thuận tại Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 16/01/2024, Tổng Công ty đã ký kết Văn bản thỏa thuận ngày 17/01/2024 với Hiệp Hòa, theo đó các bên thống nhất hủy bỏ giao dịch chuyển giao khu đất, Tổng Công ty sẽ hoàn trả cho Hiệp Hòa số tiền 180,235 tỷ VND và Hiệp Hòa sẽ hoàn trả lại khu đất cho Tổng Công ty. Trong kỳ này, Tổng Công ty đã hoàn tất thanh toán cho Hiệp Hòa số tiền 180,235 tỷ VND (trong đó đến thời điểm 31/12/2024 đã thanh toán 153,2 tỷ VND được ghi nhận trên khoản mục Trả trước cho người bán ngắn hạn tại thuyết minh số 06) và đã nhận bàn giao lại khu đất từ Hiệp Hòa, đồng thời hoàn nhập lợi nhuận từ việc chuyển giao khu đất đã ghi nhận trong năm 2018 vào khoản mục chi phí khác trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ kỳ này.

**36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	105.855.679.683	24.680.826.584
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	132.105.180.871	40.719.590.435
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>237.960.860.554</b>	<b>65.400.417.019</b>



**37 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- 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 chịu thuế	72.692.428.318	43.610.926.490
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>72.692.428.318</b>	<b>43.610.926.490</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	10.051.997.064	3.093.302.074
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.530.901.362	3.052.039.855
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(57.429.452.892)	(6.799.081.107)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.364.157.805)	(5.859.929.601)
	<b>(47.210.712.271)</b>	<b>(6.513.668.779)</b>

**38 . 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 Tổng Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	531.394.639.839	121.576.789.401
Các khoản điều chỉnh	-	(7.200.000.000)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(7.200.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	531.394.639.839	114.376.789.401
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	200.000.000	200.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.657</b>	<b>572</b>

Tổng 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 30/06/2025.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Tổng Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	411.705.706.894	261.445.412.805
Chi phí nhân công	114.939.439.842	134.622.662.908
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	81.138.968.199	79.674.933.101
Trích lập / (Hoàn nhập) chi phí dự phòng	18.664.697.847	(5.378.610.030)
Chi phí bán bất động sản đầu tư	118.117.467.776	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.465.933.344	179.073.653.389
Chi phí khác bằng tiền	47.288.764.495	95.124.692.964
	<b>969.320.978.397</b>	<b>744.562.745.137</b>

**40 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng 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**

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

**Rủi ro về giá:**

Tổng Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	6.693.137.500	-	-	6.693.137.500
	<b>6.693.137.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.693.137.500</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	6.884.370.000	-	-	6.884.370.000
Đầu tư dài hạn	-	787.432.500	-	787.432.500
	<b>6.884.370.000</b>	<b>787.432.500</b>	<b>-</b>	<b>7.671.802.500</b>



**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Tổng 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.

**Rủi ro về lãi suất:**

Tổng 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 Tổng 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. Tổng 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 Tổng 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 Tổng Công ty. Tổng 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 phải thu khác) 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
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.679.319.873.481	-	-	1.679.319.873.481
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.728.742.440.408	302.506.231.713	-	4.031.248.672.121
Các khoản cho vay	1.842.928.945.698	-	-	1.842.928.945.698
	<b>7.250.991.259.587</b>	<b>302.506.231.713</b>	<b>-</b>	<b>7.553.497.491.300</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	531.211.873.570	-	-	531.211.873.570
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.616.688.216.219	1.043.019.280.498	-	3.659.707.496.717
Các khoản cho vay	768.594.219.842	-	-	768.594.219.842
	<b>3.916.494.309.631</b>	<b>1.043.019.280.498</b>	<b>-</b>	<b>4.959.513.590.129</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng 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 Tổng 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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 30/06/2025</b>				
Vay và nợ	3.118.185.501.830	954.538.321.456	175.991.954.552	4.248.715.777.838
Phải trả người bán, phải trả khác	580.226.581.807	147.782.796.250	-	728.009.378.057
Chi phí phải trả	191.478.655.120	590.744.908.414	-	782.223.563.534
	<b>3.889.890.738.757</b>	<b>1.693.066.026.120</b>	<b>175.991.954.552</b>	<b>5.758.948.719.429</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	3.614.891.829.277	2.336.435.035.705	264.797.834.909	6.216.124.699.891
Phải trả người bán, phải trả khác	676.319.835.320	262.949.393.685	-	939.269.229.005
Chi phí phải trả	229.912.250.973	590.744.908.414	-	820.657.159.387
	<b>4.521.123.915.570</b>	<b>3.190.129.337.804</b>	<b>264.797.834.909</b>	<b>7.976.051.088.283</b>

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng 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.

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

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.747.199.891.108	4.265.658.114.142
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.988.159.098.912	4.096.645.905.189

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

Theo Thông báo số 115/TB-HĐQT ngày 25/07/2025 và Nghị quyết số 114/NQ-HĐQT ngày 25/07/2025, 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 2024 là ngày 15/08/2025 với tỷ lệ thực hiện 11%/cổ phiếu (1 cổ phiếu nhận được 1.100 VND), ngày thanh toán là ngày 25/08/2025.

Ngoài sự kiện nêu trên và các sự kiện được nêu tại Thuyết minh số 1, số 7, 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 hợp nhất giữa niên độ này.



43 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Tổng Công ty chưa theo dõi được tài sản, nợ phải trả bộ phận bởi vì một phần đáng kể tài sản và chi tiêu vốn của Tổng Công ty được sử dụng chung cho các bộ phận.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

	Bán thành phẩm, hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>6 tháng đầu năm 2025</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	7.002.817.077.462	142.877.775.881	328.883.103.872	366.393.803.538	7.840.971.760.753
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	6.882.470.766.723	100.053.860.902	121.671.876.251	134.875.744.722	7.239.072.248.598
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>120.346.310.739</b>	<b>42.823.914.979</b>	<b>207.211.227.621</b>	<b>231.518.058.816</b>	<b>601.899.512.155</b>
<b>6 tháng đầu năm 2024</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	5.306.654.641.687	139.327.817.919	297.798.032.496	28.904.386.670	5.772.684.878.772
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	5.156.384.939.875	102.392.989.564	112.922.301.216	16.956.776.732	5.388.657.007.387
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>150.269.701.812</b>	<b>36.934.828.355</b>	<b>184.875.731.280</b>	<b>11.947.609.938</b>	<b>384.027.871.385</b>

Theo khu vực địa lý

Tổng Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



#### 44 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con đến ngày 28/02/2025
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 30/09/2023.
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty
Công ty TNHH BOT Phước An	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>744.844.114.059</b>	<b>122.118.596.322</b>
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	607.690.518.956	23.619.297.652
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	160.730.559	282.454.908
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	2.393.509.247	3.050.273.432
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	128.395.448.025	92.416.893.134
Công ty Cổ phần Thống Nhất	1.414.074.933	1.254.573.718
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	532.047.245	597.321.316
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	-	168.692.016
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	3.858.525.947	368.236.276
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	91.236.674	133.265.389
Công ty Cổ phần Dầu nhờn S.T.S	909.091	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	307.113.382	227.588.481



**Giao dịch phát sinh trong kỳ: (Tiếp theo)**

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>937.778.288.852</b>	<b>12.362.609.979</b>
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	924.774.015.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	9.642.093.537	7.854.376.080
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	1.935.615.381	3.573.467.441
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	40.000.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	703.634.638	934.766.458
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	682.930.296	-
<b>Lãi hợp tác đầu tư</b>	<b>61.822.158.904</b>	<b>61.822.158.904</b>
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	61.822.158.904	61.822.158.904
<b>Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>4.758.940.000</b>	<b>4.817.629.500</b>
Công ty Cổ phần Thống Nhất	1.210.200.000	1.210.200.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	3.548.740.000	3.548.740.000
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	-	58.689.500
<b>Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán</b>	<b>20.154.651.078</b>	<b>13.731.430.098</b>
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	9.015.226.604	8.494.908.584
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	4.981.865.026	2.374.188.911
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	-	30.017.535
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	2.479.452.054	2.493.150.684
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	-	339.164.384
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	1.615.068.495	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	2.063.038.899	-
<b>Cổ tức phải trả</b>	<b>-</b>	<b>73.019.469.500</b>
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	-	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	-	24.956.969.500

**Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

		6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị</b>		<b>300.000.000</b>	<b>1.620.000.000</b>
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	120.000.000	420.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	90.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Thành viên (Từ ngày 11/06/2025)	90.000.000	-
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	300.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	300.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	-	300.000.000
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát</b>		<b>132.000.000</b>	<b>360.000.000</b>
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban (Từ ngày 11/06/2025) Trước đó là Thành viên	36.000.000	120.000.000
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban (Đến ngày 11/06/2025)	60.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên (Đến ngày 11/06/2025)	36.000.000	-
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên (Đến ngày 22/05/2024)	-	60.000.000
<b>Lương, các quyền lợi gộp khác chi cho Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>4.681.971.300</b>	<b>6.640.129.933</b>
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	1.171.955.200	1.329.166.600
Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc	1.210.153.100	1.134.666.600
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	1.066.103.900	884.583.400
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 10/02/2023 đến ngày 20/07/2024)	-	884.583.400
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 01/01/2024)	-	218.000.000
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 18/11/2024)	-	884.083.400
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban (Đến ngày 11/06/2025)	321.695.000	243.333.333
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Trưởng ban (Từ ngày 11/06/2025) Trước đó là Thành viên	372.184.100	411.546.600
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	539.880.000	650.166.600

Các khoản thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt trong kỳ được trình bày trên cơ sở thu nhập thuần sau khi khấu trừ các nghĩa vụ phải nộp theo quy định hiện hành.


Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư 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 Tổng Công ty.

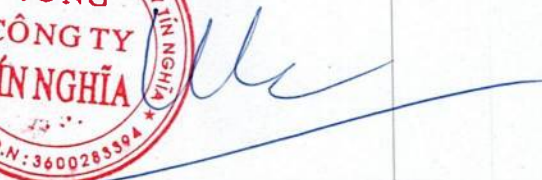


45 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

  
**Dương Thị Minh Hồng**  
Người lập

  
**Nguyễn Thị Thùy Vân**  
Kế toán trưởng

  
**Trần Trung Tuấn**  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2025

