

Số: 432/CV.CT

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGDC TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND HOCHIMINH
STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông **Nguyễn Quốc Hùng**
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc/*Deputy Director*
- Loại thông tin công bố: ☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu
Information disclosure type: ☒ *Periodic* ☐ *Irregular* ☐ *24 hours* ☐ *On demand*

1. Nội dung thông tin công bố/Content of Information disclosure :

- Báo cáo tài chính Riêng quý 1 năm 2025/ *Separate Financial Statement Q1.2025*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 1 năm 2025/ *Consolidated Financial Statements Q1.2025*;

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Hợp nhất quý 1 năm 2025 so với quý 1 năm 2024/ *Explanation of fluctuations in consolidated business results for Q1.2025 compared to Q1.2024*.

2. Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.

In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.

Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 21/4/2025 tại đường dẫn www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 21/4/2025 available at www.tinnghiaip.com.vn – Shareholders.

4. Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- Báo cáo tài chính Riêng quý 1 năm 2025;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 1 năm 2025;
- Công văn giải trình số: 434/CV.CT ngày...21/4/2025.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA

Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - DN

Mã Số Thuế: 3600964611



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 01/2025

Tháng 04/2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 1/2025

DVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		613.128.851.788	659.735.035.671
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>38.436.673.865</i>	<i>87.130.709.626</i>
1. Tiền	111		2.536.673.865	13.930.709.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.900.000.000	73.200.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>73.900.000.000</i>	<i>9.300.000.000</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		73.900.000.000	9.300.000.000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>362.956.627.443</i>	<i>423.841.851.411</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.588.376.412	83.288.779.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	983.946.061	983.946.061
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	220.302.642.955	285.564.149.804
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	131.066.800.919	55.990.114.661
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(1.985.138.904)	(1.985.138.904)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>134.001.717.136</i>	<i>136.876.203.402</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	134.001.717.136	136.876.203.402
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>3.833.833.344</i>	<i>2.586.271.232</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	1.770.180.016	542.039.224
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.008.608.494	1.989.187.174
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	55.044.834	55.044.834
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.468.707.808.139	1.469.392.401.949
<i>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</i>	<i>210</i>		<i>1.033.200.000.000</i>	<i>1.033.200.000.000</i>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>21.104.237.190</i>	<i>22.209.882.927</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	21.104.237.190	22.209.882.927
- Nguyên giá	222		107.057.637.000	107.057.637.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(85.953.399.810)	(84.847.754.073)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		35.000.000	35.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(35.000.000)	(35.000.000)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.11</i>	<i>26.468.373.757</i>	<i>25.981.531.993</i>
- Nguyên giá	231		128.844.705.150	127.979.995.282
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(102.376.331.393)	(101.998.463.289)
<i>IV. Tài sản sở hữu dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>1.300.526.734</i>	<i>1.300.526.734</i>
2. Chi phí XD CB dở dang	242		1.300.526.734	1.300.526.734
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>351.142.975.250</i>	<i>350.937.862.270</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		319.284.696.984	317.063.527.946
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.544.595.330	36.544.595.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(4.686.317.064)	(2.670.261.006)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>35.491.695.208</i>	<i>35.762.598.025</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	35.491.695.208	35.762.598.025
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.081.836.659.927	2.129.127.437.620

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		253.802.468.378	316.846.322.061
I. Nợ ngắn hạn	310		78.948.634.987	140.566.400.193
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.037.219.846	3.404.089.912
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	5.463.294.259	7.226.308.475
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	7.803.013.782	24.100.381.062
4. Phải trả người lao động	315		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	336.782.177	364.472.537
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	46.483.503.745	5.719.353.899
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	7.091.870.167	91.295.326.814
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.732.951.011	8.456.467.494
II. Nợ dài hạn	330		174.853.833.391	176.279.921.868
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	148.104.745.715	149.530.834.192
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.749.087.676	26.749.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.828.034.191.549	1.812.281.115.559
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.828.034.191.549	1.812.281.115.559
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		43.741.654.649	43.741.654.649
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		708.650.196	708.650.196
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		456.107.853.479	437.889.438.628
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		436.878.023.218	339.903.020.497
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		19.229.830.261	97.986.418.131
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.959.152.843	38.424.491.704
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.081.836.659.927	2.129.127.437.620

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 21 tháng 4 năm 2025

Giám đốc



Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 01/2025

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	33.580.591.937	33.580.591.937	38.393.411.009	38.393.411.009
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		33.580.591.937	33.580.591.937	38.393.411.009	38.393.411.009
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	11.744.895.796	11.744.895.796	17.315.269.699	17.315.269.699
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		21.835.696.141	21.835.696.141	21.078.141.310	21.078.141.310
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.970.291.980	7.970.291.980	4.641.070.886	4.641.070.886
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.062.022.039	2.062.022.039	(13.311.795.330)	(13.311.795.330)
Trong đó lãi vay phải trả	23		15.649.315	15.649.315	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		2.272.244.592	2.272.244.592	1.845.106.515	1.845.106.515
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.609.634.784	5.609.634.784	7.679.488.263	7.679.488.263
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.406.575.890	24.406.575.890	33.196.625.778	33.196.625.778
12. Thu nhập khác	31	VI.6	285.024.867	285.024.867	115.414.679	115.414.679
13. Chi phí khác	32	VI.7	210.566.597	210.566.597	467.785.110	467.785.110
14. Lợi nhuận khác	40		74.458.270	74.458.270	(352.370.431)	(352.370.431)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.481.034.160	24.481.034.160	32.844.255.347	32.844.255.347
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4.484.932.616	4.484.932.616	4.881.915.487	4.881.915.487
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	(110.487.435)	(110.487.435)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.996.101.544	19.996.101.544	28.072.827.295	28.072.827.295
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		19.229.830.261	19.229.830.261	27.251.661.743	27.251.661.743
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		766.271.283	766.271.283	821.165.552	821.165.552
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		296	296	419	419

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2025

Giám đốc



Phan Anh Dũng

LIU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 01/2025

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.481.034.160	32.844.255.347
2. Điều chỉnh cho các khoản			(5.537.878.504)	(18.421.500.879)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.483.513.841	1.602.365.921
2 - Các khoản dự phòng	03		2.016.056.058	(13.311.795.330)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(910)	-
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.053.096.808)	(6.712.071.470)
5 - Chi phí lãi vay	06		15.649.315	-
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	08		18.943.155.656	14.422.754.468
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		(3.245.682.605)	(9.547.737.271)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		2.874.486.266	7.204.532.769
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải)	11		40.310.626.952	41.859.280.449
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12		(957.237.975)	(1.013.999.016)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		(15.649.315)	-
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(22.523.858.606)	(14.635.863.967)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.345.516.483)	(5.176.961.763)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		34.040.323.890	33.112.005.669
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(146.265.000)	(364.989.802)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(91.788.361.336)	(20.300.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		92.790.000.000	10.400.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.459.765.205	3.981.270.886
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		4.315.138.869	(6.283.718.916)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		6.000.000.000	-
3 Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.000.000.000)	-
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(87.049.499.430)	(2.855.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(87.049.499.430)	(2.855.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(48.694.036.671)	23.972.786.753
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		87.130.709.626	58.407.641.099
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		910	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		38.436.673.865	82.380.427.852

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2025

Giám đốc

Phan Anh Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Công ty có Công ty con tại thời điểm 31/03/2025 là Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất, hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản.

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động KD chính
- CTCP Tín Khai	Vĩnh Cửu	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Biên Hòa	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/03/2025 bao gồm:

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

2. **Lĩnh vực kinh doanh** : Dịch vụ.
3. **Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.
4. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

1. **Kỳ kế toán**
Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.
3. **Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**
Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cuối kỳ được tính bằng lợi ích cổ đông không kiểm soát đầu kỳ cộng lợi ích cổ đông không kiểm soát phát sinh trong kỳ.

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

3. Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số V.10

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con được xác định theo giá gốc.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát được xác định theo giá gốc.

10. Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ được trình bày ở thuyết minh số VII.1

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 01/2025

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2025	01/01/2025
Tiền mặt	21.511.639	11.288.394
Tiền gửi ngân hàng VND	2.515.162.226	13.916.430.065
Tiền gửi ngân hàng USD		2.991.167
Các khoản tương đương tiền (*)	35.900.000.000	73.200.000.000
Cộng	38.436.673.865	87.130.709.626

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 35.900.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,8%/năm – 4,3%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	23.900.000.000	9.300.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	10.000.000.000	
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	20.000.000.000	
- Tiền gửi CKH NH TPBank	10.000.000.000	
- Tiền gửi CKH NH BIDV	10.000.000.000	
Tổng	73.900.000.000	9.300.000.000

Tại ngày 31/03/2025 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 73.900.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,8%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	31/03/2025	01/01/2025
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	282.087.727.273	282.087.727.273
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Phước Tân (*)	280.887.727.273	280.887.727.273
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	137.432.800.000	137.432.800.000
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
Cộng	419.520.527.273	419.520.527.273

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2025 như sau:

	31/03/2025 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	01/01/2025 (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.289.196.896	2.297.208.669
- CTCP XD & TM Phước Tân	316.995.500.088	314.766.319.277
Cộng	319.284.696.984	317.063.527.946

(2). Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/03/2025 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	31/03/2025		01/01/2025	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	19	23.232.800.000		23.232.800.000	
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	13,24	13.311.795.330	(4.686.317.064)	13.311.795.330	(2.670.261.006)
Cộng		36.544.595.330	(4.686.317.064)	36.544.595.330	(2.670.261.006)

3. Phải thu khách hàng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	31/03/2025	01/01/2025
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	430.936.000
- Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	3.084.704.003	3.084.704.003
- Công ty CP Hanaka ABM	2.122.888.695	2.122.888.695
- Công ty CP Mặt dựng CAG	1.926.475.351	2.156.033.880
- Công ty Tín Nghĩa Á Châu		6.737.882.548
- Công ty Toàn Lộc	1.460.430.673	1.251.686.326
- Công ty TM&XD Phước Tân		1.577.824.180
- Công ty CP Dầu khí đầu tư XD Cảng Phước An		62.161.841.096
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.010.828.515	1.144.162.750
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	686.286.054	686.286.054
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.865.827.121	1.934.534.257
Cộng	12.588.376.412	83.288.779.789

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2025	01/01/2025
- Công ty TNHH Luật Việt Global	160.000.000	160.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn & Thiết kế TAD	144.288.000	144.288.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	588.182.225	588.182.225
- Các đối tượng khác	91.475.836	91.475.836
Cộng	983.946.061	983.946.061

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	4.620.000.000	6.510.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	143.125.899.677	133.425.899.677
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (3)	40.556.743.278	39.128.250.127
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông		74.500.000.000
- Công ty CP Hàng hóa Kỳ Lân (4)	32.000.000.000	32.000.000.000
Cộng	220.302.642.955	285.564.149.804

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 12/8/2022, phụ lục hợp đồng số 04/PL-HĐVV ngày 26/12/2024 và phụ lục số 05/PL-HĐVV ngày 05/03/2025, thời hạn vay đến 31/12/2025. Hình thức cho vay: thế chấp bằng tài sản đảm bảo, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Đến 31/03/2025 sau khi trừ cở tức năm 2024 nợ gốc vay còn 4.620.000.000 đồng, với lãi suất 9%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 08/PLHĐVV ngày 03/7/2024 thời hạn vay đến 30/06/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền: 21.399.098.887 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 PL số 02/PLHĐVV ngày 03/7/2024 thời hạn vay đến 13/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 59.520.225.447 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/4/2024 thời hạn vay đến 02/05/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 30.000.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Xây dựng các căn nhà hình thành tương lai.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, thời hạn vay đến 04/04/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 22.506.575.343 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 02/01/2025, thời hạn vay đến 02/01/2026, lãi suất 12%/năm, số tiền 9.700.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(3) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP TM&XD Phước Tân vay vốn theo hợp đồng:

- HĐ số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục 03/100/PL-HĐVV, thời hạn vay đến 19/05/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền: 22.928.250.127 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 06/HĐVV ngày 25/01/2024 và PL số 01/06/PL-HĐVV ngày 25/01/2025, thời hạn vay đến 25/01/2026, lãi suất 10%/năm, số tiền: 17.628.493.151 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(4) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân vay vốn theo hợp đồng: 138/HĐVV ngày 06/11/2024, thời hạn vay 6 tháng, lãi suất 10%/năm, hình thức vay: Thế chấp bằng tài sản đảm bảo. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.176.618.131	20.141.215.227
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
- Lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	12.971.705.963	2.005.243.371
- Ký cược, ký quỹ	2.250.000	2.250.000
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	61.161.841.096	
- Cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Lãi vay Công ty CP TM&XD Phước Tân	1.136.836.390	
- Các khoản phải thu khác	2.957.549.339	1.181.406.063
Cộng ngắn hạn	131.066.800.919	55.990.114.661
b. Dài hạn		
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
Cộng dài hạn	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(*) Đây là khoản hợp tác đầu tư với CTCP Dầu khí Đầu tư khai thác cảng Phước An theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022; phụ lục số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023 và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024.

- Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành 1 phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.

- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m² tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m²; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt, đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m² của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND, Đợt 2 sau khi dự án KCN Phước An được nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m² dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung sau.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa 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. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 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.

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản lợi nhuận tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% dựa trên số vốn góp thực tế tính từ ngày gia hạn hợp đồng theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023, thời gian gia hạn 6 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 26/04/2024 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024 thời gian gia hạn 24 tháng từ ngày 27/4/2024 đến ngày 26/4/2026 với giá trị là 123.984.000.810 đồng vào doanh thu tài chính, Phước An đã thanh toán số tiền theo phụ lục gia hạn số 01 là 61.822.158.904 đồng, còn số tiền chi phí sử dụng vốn (lãi vay) phát sinh từ ngày 27/4/2024 đến ngày 27/10/2024 theo phụ lục hợp đồng số 02 là 62.161.841.096 đồng Phước An sẽ thanh toán chậm nhất 31/05/2025.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/03/2025: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Căn cứ NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, Tín Nghĩa đã thực hiện ký phụ lục gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng hợp tác từ ngày 27/4/2024 đến ngày 26/04/2026, các điều khoản khác theo hợp đồng không thay đổi.

7. Hàng tồn kho

	31/03/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	161.756.155	195.912.722
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	111.831.779.163	114.672.108.862
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	43.082.803.690
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	3.731.314.381	4.449.759.249
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	59.213.732.831	59.213.732.831
+DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	5.803.928.261	7.925.813.092
Cộng	134.001.717.136	136.876.203.402

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 m² (trong đó đất ở là: 61.820,6m²; đất TMDV và giáo dục là 21.587 m²; đất ĐDC là 16.169m²; đất giao thông, công viên cây xanh là 69.160,4m²). Dự án đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng, đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu với diện tích tổng diện tích 69.205,5m² (trong đó đất ở là 60.844,5m²; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m²). Diện tích còn lại 14.202,1m² (trong đó đất ở là 976,1m²; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m²).

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, Tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTD ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/03/2025 là của 13 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617m² từ tháng 04/2023.

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

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2025	01/01/2025
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	-	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	1.300.526.734	1.300.526.734
- Chi phí sửa chữa VP trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
- Chi phí lập báo cáo cấp giấy phép MT	575.555.556	575.555.556
Cộng	1.300.526.734	1.300.526.734

(1) Đây là khoản chi phí xây dựng tạo cảnh quan khu trung tâm dịch vụ.

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

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	52.523.505.561	31.452.499.683	17.102.436.484	5.979.195.272	107.057.637.000
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	52.523.505.561	31.452.499.683	17.102.436.484	5.979.195.272	107.057.637.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	36.121.765.714	31.452.499.683	12.741.769.266	4.531.719.410	84.847.754.073
Khấu hao trong kỳ	651.866.064	-	341.320.554	112.459.119	1.105.645.737
Số dư cuối kỳ	36.773.631.778	31.452.499.683	13.083.089.820	4.644.178.529	85.953.399.810
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	16.401.739.847	-	4.360.667.218	1.447.475.862	22.209.882.927
Số dư cuối kỳ	15.749.873.783	-	4.019.346.664	1.335.016.743	21.104.237.190

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.305.214.980 VND.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	119.298.342.098	6.677.126.705	413.176.479	127.979.995.282
Tăng trong kỳ	-	864.709.868	-	-	864.709.868
- Đầu tư XD CB hoàn thành		864.709.868			864.709.868
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	120.163.051.966	6.677.126.705	413.176.479	128.844.705.150
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	95.855.993.242	5.829.543.707	312.926.340	101.998.463.289
Khấu hao trong kỳ		347.956.955	25.607.226	4.303.923	377.868.104
Số dư cuối kỳ	-	96.203.950.197	5.855.150.933	317.230.263	102.376.331.393
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	23.442.348.856	847.582.998	100.250.139	25.981.531.993
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	23.959.101.769	821.975.772	95.946.216	26.468.373.757

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.218.438.367 VND.

12. Chi phí trả trước

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	1.770.180.016	542.039.224
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất	1.125.552.792	
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	26.749.997	42.999.998
- Chi phí phân bón chăm cây	67.333.343	269.333.342
- Các khoản chi phí khác	399.617.959	78.779.959
b. Dài hạn	35.491.695.208	35.762.598.025
- Chi phí đền bù KCN	19.445.693.945	19.615.239.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	84.583.331	75.927.979
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.897.353.682	9.985.917.798
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.569.677.497	1.563.285.905
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.372.577.287	4.405.955.740
- Các khoản khác	121.809.466	116.270.908
Cộng	37.261.875.224	36.304.637.249

13. Phải trả người bán

	31/03/2025	01/01/2025
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.344.834.435	1.426.747.245
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	392.552.318	392.552.318
- Phải trả các đối tượng khác	1.299.833.093	1.584.790.349
Cộng	3.037.219.846	3.404.089.912

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2025	01/01/2025
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ - BĐS Thống Nhất	5.123.535.630	7.169.667.345
- Khách hàng trả trước khác	339.758.629	56.641.130
Cộng	5.463.294.259	7.226.308.475

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2025**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT	15.239.236	1.702.461.597	5.951.452.238	6.335.826.984	5.951.452.238	6.335.826.984	15.239.236	1.318.086.851
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.162.248	22.208.570.411	4.484.932.616	22.208.570.411	4.484.932.616	22.208.570.411	9.162.248	4.484.932.616
- Thuế thu nhập cá nhân		189.349.054	1.154.486.556	1.312.272.410	1.154.486.556	1.312.272.410		31.563.200
- Thuế tài nguyên	30.643.350				-	-	30.643.350	
- Thuế môn bài		-	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	1.968.431.115		1.968.431.115	-		1.968.431.115
- Thuế đất Phi nông nghiệp					-	-		
- Các khoản phải nộp khác		-			-	-		-
Cộng	55.044.834	24.100.381.062	13.568.302.525	29.865.669.805	13.568.302.525	29.865.669.805	55.044.834	7.803.013.782

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2025**16. Chi phí phải trả**

	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Trích trước CP điện T03/2025	336.782.177	325.757.384
- Trích trước chi phí thi công nhà thô		38.715.153
Cộng	336.782.177	364.472.537

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	7.091.870.167	91.295.326.814
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.241.022.703	1.419.936.363
- Cổ tức phải trả	475.766.285	84.955.315.715
- Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả khác	264.137.419	809.130.976
b. Dài hạn	26.749.087.676	26.749.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả đặt cọc thuê kho lạnh	75.000.000	75.000.000
Cộng	33.840.957.843	118.044.414.490

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	45.953.631.946	5.189.482.100
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	46.483.503.745	5.719.353.899
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	405.000.000	405.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.049.743.638	6.178.461.588
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	141.650.002.077	142.947.372.604
Cộng	148.104.745.715	149.530.834.192

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2025**19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	374.489.128.515	37.754.514.854	1.742.841.396.819
- Lãi trong kỳ trước					182.496.632.231	4.058.006.002	186.554.638.233
- Trích lập các quỹ (1)			5.369.431.777		(5.369.431.777)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
- Chia cổ tức					(104.012.571.200)	(2.855.500.000)	(106.868.071.200)
Số dư ngày 31/12/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	437.889.438.628	38.424.491.704	1.812.281.115.559
- Lãi trong năm nay					19.229.830.261	766.271.283	19.996.101.544
- Trích lập các quỹ (1)					-		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
- Chia cổ tức						(2.569.950.000)	(2.569.950.000)
- Giảm khác					(51.075.554)		
Số dư ngày 31/03/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	456.107.853.479	35.959.152.843	1.828.034.191.549

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 01/2025**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 04 tháng 01 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, vốn điều lệ của Công ty là 650.078.570.000 VND được chia thành 65.007.857 cổ phần với chi tiết như sau:

	Tỷ lệ (%)	31/03/2025	Tỷ lệ (%)	01/01/2025
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
Cộng	100,00	650.078.570.000	100,00	650.078.570.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
+ Vốn góp tăng trong năm	,	,
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	84.955.315.715	437.656.845
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	2.569.950.000	106.868.071.200
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	2.569.950.000	22.357.857.100
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay		84.510.214.100
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(87.049.499.430)	(22.350.412.330)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(87.049.499.430)	(22.350.412.330)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	475.766.285	84.955.315.715

d. Cổ phiếu

	31/03/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	31/03/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	43.741.654.649	43.741.654.649
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	44.450.304.845	44.450.304.845

a. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Ngoại tệ các loại	31/03/2025	01/01/2025
Đô la Mỹ (USD)		118,27
Cộng		118,27

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q1/2025

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	13.890.479.980	13.890.479.980	12.357.676.893	12.357.676.893
- DT cho thuê đất	1.078.881.624	1.078.881.624	1.062.332.890	1.062.332.890
- DT cung cấp nước	4.789.334.900	4.789.334.900	5.518.627.500	5.518.627.500
- DT phí nước thải	5.191.232.418	5.191.232.418	2.903.542.241	2.903.542.241
- DT thu gom rác thải	1.202.465.870	1.202.465.870	1.210.469.698	1.210.469.698
- DT cung cấp điện	553.111.776	553.111.776	474.039.758	474.039.758
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	3.179.508.241	3.179.508.241	10.106.691.817	10.106.691.817
cung cấp dịch vụ khác	3.695.577.128	3.695.577.128	4.760.030.212	4.760.030.212
Cộng	33.580.591.937	33.580.591.937	38.393.411.009	38.393.411.009

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.246.679.972	1.246.679.972	1.514.467.955	1.514.467.955
- Giá vốn cho thuê đất	388.383.579	388.383.579	212.336.097	212.336.097
- Giá vốn cung cấp nước	4.823.209.951	4.823.209.951	5.551.149.088	5.551.149.088
- Giá vốn phí nước thải	1.043.645.763	1.043.645.763	1.073.924.155	1.073.924.155
- Giá vốn thu gom rác thải	671.610.014	671.610.014	641.997.646	641.997.646
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	2.121.884.831	2.121.884.831	7.145.955.288	7.145.955.288
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.449.481.686	1.449.481.686	1.175.439.470	1.175.439.470
Cộng	11.744.895.796	11.744.895.796	17.315.269.699	17.315.269.699

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	7.970.291.070	7.970.291.070	4.641.070.886	4.641.070.886
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	910	910	-	-
Cộng	7.970.291.980	7.970.291.980	4.641.070.886	4.641.070.886

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	15.649.315	15.649.315	-	-
- Chi phí tài chính	30.316.666	30.316.666	-	-
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	2.016.056.058	2.016.056.058	(13.311.795.330)	(13.311.795.330)
Cộng	2.062.022.039	2.062.022.039	(13.311.795.330)	(13.311.795.330)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.592.234.009	3.592.234.009	4.683.711.790	4.683.711.790
- Chi phí nguyên vật liệu QL	43.403.715	43.403.715	126.620.787	126.620.787
- Chi phí khấu hao TSCĐ	484.372.288	484.372.288	635.894.937	635.894.937
- Thuế, phí và lệ phí	128.463.197	128.463.197	169.634.548	169.634.548
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	683.648.649	683.648.649	925.012.209	925.012.209
- Chi phí khác	677.512.926	677.512.926	1.138.613.992	1.138.613.992
Cộng	5.609.634.784	5.609.634.784	7.679.488.263	7.679.488.263

6. Thu nhập khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	181.745.000	181.745.000	62.897.000	62.897.000
- Thu phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	75.084.540	75.084.540	-	-
- Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	-	-	-
- Thu nhập khác	28.195.327	28.195.327	52.517.679	52.517.679
Cộng	285.024.867	285.024.867	115.414.679	115.414.679

7. Chi phí khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	111.000.000	111.000.000	350.999.998	350.999.998
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	-	-	50.000.000	50.000.000
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	10.000.000	10.000.000	-	-
- Chi phí quà tặng khách hàng	-	-	-	-
- Chi phí đầu tư khu DVTM Thống Nhất	-	-	-	-
- Chi phí khác	89.566.597	89.566.597	66.785.112	66.785.112
Cộng	210.566.597	210.566.597	467.785.110	467.785.110

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

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.099.129.320	5.099.129.320	5.989.806.265	5.989.806.265
- Chi phí nhân công	3.592.234.009	3.592.234.009	4.683.711.790	4.683.711.790
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.471.151.003	1.471.151.003	1.566.661.754	1.566.661.754
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.878.962.168	2.878.962.168	10.942.162.394	10.942.162.394
- Chi phí khác bằng tiền	1.567.376.751	1.567.376.751	1.841.469.259	1.841.469.259
Cộng	14.608.853.251	14.608.853.251	25.023.811.462	25.023.811.462

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	4.015.161.028	4.015.161.028	4.385.437.323	4.385.437.323
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai	-	-	-	-
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	469.771.588	469.771.588	496.478.164	496.478.164
Tổng	4.484.932.616	4.484.932.616	4.881.915.487	4.881.915.487

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2025, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	31/03/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		6.737.882.548
Tổng công ty Tín Nghĩa	578.664	1.350.216
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		1.577.824.180
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	16.000.000	
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	143.125.899.677	133.425.899.677
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	40.556.743.278	39.128.250.127
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông		74.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	23.536.836.390	22.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	11.512.998.166	2.005.243.370
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	30.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	105.690.960	115.660.960
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	37.953.010	27.687.450
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	232.602.289	313.269.415
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 4 tháng 4 năm 2025


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc