

Số: ~~319~~./CV.CT

Biên Hòa, ngày 25 tháng 10 năm 2024

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

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
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
- Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu
Information disclosure type: *Periodic* *Irregular* *24 hours* *On demand*

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

- Báo cáo tài chính Riêng quý 3 năm 2024;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2024;
- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 3 năm 2024 so với cùng kỳ năm trước.

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 25/10/2024 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 25/10/2024 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

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 3 năm 2024;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2024;
- Công văn giải trình số: 318./CV.CT ngày 25/10/2024.

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 03/2024

Tháng 10/2024



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 3/2024

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.639.602.177.985	1.524.849.446.944
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	70.038.996.553	58.407.641.099
1. Tiền	111		5.538.996.553	3.807.641.099
2. Các khoản tương đương tiền	112		64.500.000.000	54.600.000.000
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	13.700.000.000	76.400.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		13.700.000.000	76.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.407.751.004.870	1.235.575.982.084
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	79.279.911.593	17.897.139.023
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	2.179.470.225	1.604.178.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	247.958.093.409	126.623.948.135
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.079.148.925.105	1.090.266.112.388
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(815.395.462)	(815.395.462)
IV. Hàng tồn kho	140		145.256.896.006	151.849.342.892
1. Hàng tồn kho	141	V.7	145.256.896.006	151.849.342.892
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.855.280.556	2.616.480.869
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	719.341.311	538.012.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.980.450.022	1.919.875.057
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	155.489.223	158.593.223
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		448.421.825.211	454.844.681.185
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		-	21.824.651.700
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	-	21.824.651.700
II. Tài sản cố định	220		23.235.753.891	26.164.108.443
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	23.235.753.891	26.164.108.443
- Nguyên giá	222		108.337.988.101	107.504.831.030
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(85.102.234.210)	(81.340.722.587)
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	25.741.745.763	23.810.010.637
- Nguyên giá	231		127.557.673.556	124.590.153.162
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(101.815.927.793)	(100.780.142.525)
IV. Tài sản sở hữu dài hạn	240	V.8	11.587.470.155	11.011.914.599
2. Chi phí XDCB dở dang	242		11.587.470.155	11.011.914.599
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	352.089.426.928	334.494.795.941
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		315.544.831.598	311.261.995.941
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		-	(13.311.795.330)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		35.767.428.474	37.539.199.865
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	35.767.428.474	37.539.199.865
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.088.024.003.196	1.979.694.128.129

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		261.390.012.260	236.852.731.310
I. Nợ ngắn hạn	310		83.669.001.912	54.855.240.826
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.296.654.985	4.670.635.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	17.184.096.528	14.970.729.612
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	24.352.891.978	16.475.398.865
4. Phải trả người lao động	315		-	170.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	1.791.330.685	313.941.536
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	19.403.223.365	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	8.976.565.147	6.589.006.713
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.664.239.224	5.978.902.449
II. Nợ dài hạn	330		177.721.010.348	181.997.490.484
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	150.971.922.672	155.162.915.373
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.749.087.676	26.724.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		-	110.487.435
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.826.633.990.936	1.742.841.396.819
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.826.633.990.936	1.742.841.396.819
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	38.372.222.872
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		453.851.842.714	374.489.128.515
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		339.903.020.497	278.565.963.499
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		113.948.822.217	95.923.165.016
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.814.962.995	37.754.514.854
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.088.024.003.196	1.979.694.128.129

Ngày 22 tháng 02 năm 2024

Người lập biểu

Kê toán trưởng




Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly



Phan Anh Dũng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024		Năm 2023	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1	2	3	4		5	
. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	40.493.345.657	119.590.969.218	40.427.010.788	110.205.327.489
. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		40.493.345.657	119.590.969.218	40.427.010.788	110.205.327.489
. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	17.017.284.718	51.063.995.558	19.040.329.505	50.230.108.863
. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		23.476.060.939	68.526.973.660	21.386.681.283	59.975.218.626
. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.996.745.470	79.418.133.087	75.754.424.456	85.503.542.089
. Chi phí tài chính	22	VI.4	(105.304.119)	(13.311.795.330)	4.846.648.008	8.152.028.906
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	-	-	-
. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		1.834.823.615	4.282.835.657	2.221.736.714	5.393.981.983
. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
0. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6.949.646.162	21.965.395.407	7.052.609.394	21.479.223.053
1. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		25.463.287.981	143.574.342.327	87.463.585.051	121.241.490.739
2. Thu nhập khác	31	VI.6	1.124.309.301	1.512.299.640	157.811.935	526.246.838
3. Chi phí khác	32	VI.7	1.516.847.760	2.489.337.048	781.986.417	1.967.213.131
4. Lợi nhuận khác	40		(392.538.459)	(977.037.408)	(624.174.482)	(1.440.966.293)
5. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.070.749.522	142.597.304.919	86.839.410.569	119.800.524.446
6. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4.767.883.805	26.310.492.844	17.439.801.601	23.559.021.290
7. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(110.487.435)	-	-
8 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.302.865.717	116.397.299.510	69.399.608.968	96.241.503.156
8.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		19.229.769.177	113.948.822.217	67.825.710.977	92.987.527.002
8.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		1.073.096.540	2.448.477.293	1.573.897.991	3.253.976.154
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		296	1.759	1.043	1.430

Biên Hòa, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Giám đốc

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 03/2024

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2024	Năm 2023
1	2	3	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		142.597.304.919	119.800.524.446
2. Điều chỉnh cho các khoản			(89.756.808.295)	(78.857.791.668)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.797.296.891	4.417.068.303
2 - Các khoản dự phòng	03		(13.311.795.330)	8.152.028.906
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền				
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		(151.360)	-
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(81.242.158.496)	(91.426.888.877)
5 - Chi phí lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	08		52.840.496.624	40.942.732.778
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		(38.545.379.492)	28.773.155.784
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		3.779.380.696	(13.065.299.284)
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải)	11		15.287.386.262	8.123.321.336
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.734.505.863	(1.401.099.376)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(19.529.300.831)	(9.494.390.901)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(8.192.519.743)	(3.668.812.814)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.374.569.379	50.209.607.523
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		(1.563.166.831)	(5.495.349.598)
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		(147.434.145.274)	(149.276.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		88.300.000.000	78.526.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		87.304.359.150	47.397.204.964
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		26.607.047.045	(28.848.144.634)
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		-	-
3 Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(22.350.412.330)	(67.559.517.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.350.412.330)	(67.559.517.600)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		11.631.204.094	(46.198.054.711)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		58.407.641.099	105.304.417.741
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		151.360	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		70.038.996.553	59.106.363.030

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

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 03/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 3/2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Công ty có Công ty con tại thời điểm 30/09/2024 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 30/09/2024 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.Quyết Thắng – BH – ĐN	40,00%	40,00%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	P. Quang Vinh – BH – ĐN	24,00%	24,00%	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**

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 3/2024

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

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

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 01/07/2024 đến 30/09/2024. 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

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 3/2024

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

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

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

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

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

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

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

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<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

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 3/2024

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

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.

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.

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

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 3/2024

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

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 03/2024

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	5.042.240	30.656.729
Tiền gửi ngân hàng VND	5.530.880.171	3.773.815.943
Tiền gửi ngân hàng USD	3.074.142	3.168.427
Các khoản tương đương tiền (*)	64.500.000.000	54.600.000.000
Cộng	70.038.996.553	58.407.641.099

(*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 64.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,9%/năm – 4,2%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	13.700.000.000	34.900.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN		10.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank		18.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank		8.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH BIDV		5.500.000.000
Tổng	13.700.000.000	76.400.000.000

Tại ngày 30/09/2024 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 13.700.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,95%/năm đến 5,5%/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 3/2024

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	<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 30/09/2024 như sau:

	Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)	Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.306.419.600	2.394.122.212
- CTCP XD & TM Phước Tân	313.238.411.998	308.867.873.729
Cộng	315.544.831.598	311.261.995.941

(2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 30/09/2024 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	%	VND	VND	VND	VND
- CTCP KCN Long Khánh	19	23.232.800.000		23.232.800.000	
- CTCP Cà phê Olympic	13,38	13.311.795.330	-	13.311.795.330	(13.311.795.330)
		36.544.595.330	-	36.544.595.330	(13.311.795.330)

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 3/2024

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	430.936.000
- Phải thu Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	2.020.265.356	2.020.265.356
- Phải thu Công ty CP Hanaka ABM	1.297.696.081	1.297.696.081
- Phải thu Công ty CP Mật dưng CAG		2.087.933.348
- Phải thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu	3.442.459.697	4.142.245.744
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	1.156.723.824	1.025.172.427
- Phải thu Công ty TM&XD Phước Tân	1.713.088.757	
- Phải thu Công ty CP Dầu khí đầu tư XD Cảng Phước An	61.822.158.904	
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.962.573.955	1.654.772.299
- Phải thu khách hàng mua ô vựa - Kios	1.825.494.223	3.358.301.792
- Các khoản phải thu khách hàng khác	3.608.514.796	1.879.815.976
Cộng	79.279.911.593	17.897.139.023
4. Trả trước cho người bán		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	588.000.000	
- Các đối tượng khác	391.470.225	404.178.000
Cộng	2.179.470.225	1.604.178.000
5. Phải thu về cho vay		
a. Phải thu cho vay ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	6.510.000.000	8.610.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	128.425.899.677	92.228.194.711
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (4)	38.022.193.732	20.785.753.424
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông (5)	70.000.000.000	
Cộng	247.958.093.409	126.623.948.135

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á (Đại Á) vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 12/8/2023 để bổ sung vốn lưu động, tài sản đảm bảo cho hợp đồng vay vốn là số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á. Hợp đồng được gia hạn đến 31/12/2024, đến 30/06/2024 sau khi cần trừ cô tức năm 2024 nợ gốc vay còn 6.510.000.000 đồng, với lãi suất 10%/năm.

(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 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 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.

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 3/2024

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

- HĐ số 92/2024/HĐVV ngày 26/4/2024 thời hạn vay đến 01/05/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 25.000.000.000 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.

(3) Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch vay vốn theo HĐ số 02/HĐVV ngày 24/03/2023, thời hạn vay đến 24/03/2025, lãi suất 10,5%/năm, số tiền 5.000.000.000 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 TM&XD Phước Tân vay vốn theo hợp đồng:

- HĐ số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục 02/100/PL-HĐVV thời hạn vay đến 20/11/2024, lãi suất 10%/năm, số tiền: 21.822.193.732 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- HĐ số 06/HĐVV ngày 25/01/2024 thời hạn vay đến 25/01/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền: 13.200.000.000 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(5) Công ty CP BĐS Thống Nhất cho Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông vay vốn theo hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/7/2024, thời hạn vay đến 5/8/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền 70.000.000.000 đồng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là các sản phẩm thuộc dự án KCN hoặc KDC Đất Đỏ 1. Mục đích vay vốn: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	20.484.044.220	20.411.769.099
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh		10.260.000.000
- Phải thu lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	1.324.496.544	1.881.917.809
- Ký cược, ký quỹ	2.250.000	2.250.000
- Dự án đầu tư Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Phải thu chi phí sử dụng vốn từ hợp đồng hợp tác Phước An theo phụ lục gia hạn (**)	575.342.466	
- Phải thu cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Phải thu lãi vay Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	273.287.671	140.958.904
- Các khoản phải thu khác	889.504.204	1.969.216.576
Cộng ngắn hạn	1.079.148.925.105	1.090.266.112.388
b. Dài hạn		
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất		21.824.651.700
Cộng dài hạn		21.824.651.700

(*) 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.

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 3/2024

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

- 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 với giá trị là **61.822.158.904 đồng** vào doanh thu tài chính, số tiền này Phước An cam kết sẽ thanh toán chậm nhất đến ngày 31/10/2024.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/06/2024: 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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
- Nguyên liệu, vật liệu	130.846.172	162.776.580
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	123.117.868.016	129.678.384.494
+ CP XD công trình Kios (1)		
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	43.304.380.055
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	4.974.012.496	7.787.078.686
+ Dự án KDC Thanh Phú (3)	59.213.732.831	58.989.139.164
+CP SXKDDD của DA BĐS "Khu chợ & phố chợ" (4)	15.847.318.999	19.597.786.589
Cộng	145.256.896.006	151.849.342.892

(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

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 3/2024

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

TĐC 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/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 30/9/2024 là của 18 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617m² từ tháng 04/2023.

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

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b. Xây dựng cơ bản dở dang	11.587.470.155	11.011.914.599
- Chi phí sửa chữa, nâng công suất nhà máy nước thải	276.481.481	276.481.481
- Tạo cảnh quan Khu trung tâm (1)	355.520.000	355.520.000
- CP đầu tư khu DVTM Thống Nhất (2)	10.286.943.421	10.286.943.421
- 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	
Cộng	11.587.470.155	11.011.914.599

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

(2) Dự án khu DVTM Logistic Thống nhất: Ngày 16/10/2017, dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định chủ trương đầu tư tại quyết định số 3644/QĐ-UBND. Dự án bắt đầu triển khai từ quý 1/2018 và đang chờ phê duyệt chuyên đề quy hoạch một phần sang KCN theo định hướng kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, do chưa có sự chấp thuận của Thủ tướng nên hiện trạng QH của tỉnh Đồng Nai thì vị trí dự án này vẫn thuộc chức năng là khu Dịch vụ thương mại Logistic. Vì vậy, cùng với các vướng mắc thủ tục pháp lý nên Dự án không thể triển khai được, ngày 24/04/2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty đã thông qua nghị quyết thống nhất chấm dứt đầu tư hai dự án tại XL25, huyện Thống Nhất. Chi phí phát sinh đến ngày 30/09/2024 là các chi phí ban đầu, chi phí thiết kế, khảo sát địa hình; chi phí lập BC đánh giá tác động môi trường; lập bản đồ địa chính.

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

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 3/2024

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

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 TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	51.732.878.490	31.452.499.683	18.319.545.575	5.999.907.282	107.504.831.030
Tăng trong kỳ	790.627.071	-	-	42.530.000	833.157.071
- Mua sắm mới				42.530.000	42.530.000
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	790.627.071				790.627.071
Số dư cuối kỳ	52.523.505.561	31.452.499.683	18.319.545.575	6.042.437.282	108.337.988.101
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	33.473.988.664	31.452.499.683	12.120.299.291	4.293.934.949	81.340.722.587
Khấu hao trong kỳ	1.991.163.580		1.419.480.734	350.867.309	3.761.511.623
Số dư cuối kỳ	35.465.152.244	31.452.499.683	13.539.780.025	4.644.802.258	85.102.234.210
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	18.258.889.826	-	6.199.246.284	1.705.972.333	26.164.108.443
Số dư cuối kỳ	17.058.353.317	-	4.779.765.550	1.397.635.024	23.235.753.891

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.112.002.941 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 TSCĐ vô hình					
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

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 3/2024

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	124.590.153.162
Tăng trong kỳ	-	2.967.520.394	-	-	2.967.520.394
- Đầu tư XD CB hoàn thành		2.967.520.394			2.967.520.394
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	118.689.365.516	6.863.781.561	413.176.479	127.557.673.556
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm		94.574.289.789	5.910.142.088	295.710.648	100.780.142.525
Khấu hao trong kỳ		942.424.250	80.449.249	12.911.769	1.035.785.268
Số dư cuối kỳ	-	95.516.714.039	5.990.591.337	308.622.417	101.815.927.793
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.591.350.000	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	23.810.010.637
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	23.172.651.477	873.190.224	104.554.062	25.741.745.763

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.405.093.223 VND.

12. Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	719.341.311	538.012.589
- Các khoản chi phí khác	719.341.311	538.012.589
b. Dài hạn	35.767.428.474	37.539.199.865
- Chi phí đền bù KCN	19.784.785.445	20.293.422.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	87.040.313	66.840.403
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.074.481.914	10.340.174.262
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.246.137.216	2.299.292.953
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.439.334.193	4.539.469.552
- Các khoản khác	135.649.393	
Cộng	36.486.769.785	38.077.212.454

13. Phải trả người bán

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 3/2024**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.716.264.795	1.722.072.450
- Công ty TNHH PT CN và MT Á Đông		749.416.470
- Công ty TNHH ĐT XD Toàn Vinh		399.851.914
- Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	363.102.368	
- Phải trả các đối tượng khác	1.217.287.822	1.799.294.194
Cộng	3.296.654.985	4.670.635.028
14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ	17.143.067.420	14.960.093.248
- BĐS Thống Nhất	41.029.108	10.636.364
- Khách hàng trả trước khác		
Cộng	17.184.096.528	14.970.729.612

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 03/2024

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 hàng bán nội địa	15.239.236	1.576.818.333	967.016.358	87.927	8.045.757.512	7.250.232.381	15.239.236	2.372.343.464
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	112.710.637	14.635.863.967	4.767.883.805		26.310.492.844	19.529.300.831	109.606.637	21.413.951.980
- Thuế thu nhập cá nhân		262.716.565	425.720.756	673.730.938	1.778.508.086	1.972.427.643		68.797.008
- Thuế tài nguyên	30.643.350				-	-	30.643.350	
- Thuế môn bài		-			9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	208.882.882	52.984.862	1.275.039.432	777.239.906		497.799.526
- Các khoản phải nộp khác		-			514.264,08	514.264,08		-
Cộng	158.593.223	16.475.398.865	6.369.503.801	726.803.727	37.470.224.282	29.589.627.169	155.489.223	24.352.891.978

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 03/2024

16. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	1.791.330.685	313.941.536
- Trích trước CP điện T09/2024	312.386.225	313.941.536
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	1.478.944.460	
Cộng	1.791.330.685	313.941.536

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	8.976.565.147	6.589.006.713
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	575.872.730	546.303.570
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.187.436.363	1.369.323.954
- Cổ tức phải trả	427.118.235	437.656.845
- 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	2.675.194.059	124.778.584
b. Dài hạn	26.749.087.676	26.724.087.676
- 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	50.000.000
Cộng	35.725.652.823	33.313.094.389

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	18.873.351.566	5.156.754.824
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	19.403.223.365	5.686.626.623
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	420.000.000	420.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.307.179.538	6.693.333.388
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	144.244.743.134	148.049.581.985
Cộng	150.971.922.672	155.162.915.373

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 03/2024**19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:****Các khoản mục thuộc 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
A	1	2	3	4	5		
Số dư ngày 01/01/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	298.852.850.925	36.303.232.173	1.663.187.020.243
- Lãi trong năm nay					173.932.593.416	4.449.154.700	178.381.748.116
- Trích lập các quỹ (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(4.718.499.721)	(427.922.019)	(5.146.421.740)
- Chia cổ tức					(91.010.999.800)	(2.569.950.000)	(93.580.949.800)
Số dư ngày 31/12/2023	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 năm nay					113.948.822.217	2.448.477.293	116.397.299.510
- Trích lập các quỹ			5.369.431.777		(5.369.431.777)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
- Chia cổ tức					(19.502.357.100)	(2.855.500.000)	(22.357.857.100)
Số dư ngày 30/09/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	453.851.842.714	36.814.962.995	1.826.633.990.936

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 03/2024

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:

	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Tỷ lệ (%)</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	19.502.357.100	91.010.999.800
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước</i>	19.502.357.100	13.001.571.400
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm nay</i>		78.009.428.400

d. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	43.741.654.649	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	44.450.304.845	25.454.452.915

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

<u>Ngoại tệ các loại</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đô la Mỹ (USD)	121,57	131,47
Cộng	121,57	131,47

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 3/2024

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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT Q2/2024**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	14.077.557.278	40.282.791.449	13.621.459.127	38.271.293.031
- DT cho thuê đất	982.169.306	3.026.671.502	823.638.518	2.549.019.273
- DT KDC 18ha	-	375.176.898	-	-
- DT cung cấp nước	6.011.605.500	17.529.812.500	5.626.616.998	15.977.894.700
- DT phí nước thải	6.381.290.913	18.510.103.300	4.340.131.394	12.982.633.230
- DT thu gom rác thải	1.293.525.653	3.717.974.039	1.282.950.680	3.798.884.749
- DT cung cấp điện	526.287.581	1.511.611.705	467.010.941	1.310.529.119
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	7.723.059.091	24.567.205.358	11.467.783.314	27.642.443.528
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	3.497.850.335	10.069.622.467	2.797.419.816	7.672.629.859
Cộng	40.493.345.657	119.590.969.218	40.427.010.788	110.205.327.489

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.705.058.039	4.984.836.748	1.719.942.241	4.987.154.483
- Giá vốn cho thuê đất	212.336.097	637.008.291	576.022.869	1.915.648.677
- Giá vốn cung cấp nước	5.701.966.804	16.854.332.041	4.925.393.135	13.961.338.362
- Giá vốn phí nước thải	1.150.902.215	3.405.220.837	1.236.820.247	3.468.279.077
- Giá vốn thu gom rác thải	771.473.327	2.084.335.446	672.102.857	1.871.301.264
- Giá vốn KDC 18ha	-	305.182.465	-	-
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	6.001.510.562	18.574.411.185	8.664.193.381	20.624.181.817
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.474.037.674	4.218.668.545	1.245.854.775	3.402.205.183
Cộng	17.017.284.718	51.063.995.558	19.040.329.505	50.230.108.863

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.996.745.470	17.369.621.531	5.754.424.456	15.445.142.089
- Lãi chậm trả	-	82.201.292	-	58.400.000
- Lãi góp vốn	-	144.000.000	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	151.360	-	-
- Lãi hợp tác	-	61.822.158.904	70.000.000.000	70.000.000.000
Cộng	6.996.745.470	79.418.133.087	75.754.424.456	85.503.542.089

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 3/2024

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

4. Chi phí tài chính

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	(105.304.119)	(13.311.795.330)	4.846.648.008	8.152.028.906
Cộng	(105.304.119)	(13.311.795.330)	4.846.648.008	8.152.028.906

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4.496.728.776	13.883.419.822	4.423.713.861	13.321.196.653
- Chi phí nguyên vật liệu QL	34.501.318	240.412.898	88.654.991	333.228.264
- Chi phí khấu hao TSCĐ	601.755.642	1.850.785.997	611.576.937	1.844.918.913
- Thuế, phí và lệ phí	327.187.478	628.270.477	68.701.142	237.537.986
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	755.263.871	2.597.502.690	928.906.297	3.143.638.506
- Chi phí khác	734.209.077	2.765.003.523	931.056.166	2.598.702.731
Cộng	6.949.646.162	21.965.395.407	7.052.609.394	21.479.223.053

6. Thu nhập khác

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	18.315.000	181.795.957	85.319.000	183.687.686
- Thu nhập từ phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	43.914.992	47.091.728	72.492.935	201.232.144
- Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	46.500.000	-	38.636.364
- Thu nhập khác	1.062.079.309	1.236.911.955	-	102.690.644
Cộng	1.124.309.301	1.512.299.640	157.811.935	526.246.838

7. Chi phí khác

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	351.000.002	1.052.999.999	370.999.998	1.046.333.328
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	150.000.000	50.000.000	150.000.000
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	-	25.000.000	-	96.863.636
- Chi phí quà tặng khách hàng	-	71.408.334	-	-
- Chi phí khác	1.115.847.758	1.189.928.715	360.986.419	674.016.167
Cộng	1.516.847.760	2.489.337.048	781.986.417	1.967.213.131

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

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 3/2024

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

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.404.049.606	18.311.902.311	5.883.407.859	10.384.301.115
- Chi phí nhân công	4.496.728.776	13.883.419.822	4.423.713.861	11.217.347.580
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.573.576.931	4.761.592.724	1.460.827.122	2.920.537.014
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.749.947.057	28.446.989.580	10.834.381.404	30.939.299.949
- Chi phí khác bằng tiền	1.758.386.813	4.400.370.509	1.870.471.262	5.389.119.742
Cộng	24.982.689.183	69.804.274.946	24.472.801.508	60.850.605.400

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	4.110.609.246	24.801.730.265	16.666.619.419	21.755.599.393
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	657.274.559	1.508.762.579	773.182.182	1.803.421.897
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.767.883.805	26.310.492.844	17.439.801.601	23.559.021.290

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan****Giao dịch với các bên liên quan khác**

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	3.442.459.697	4.142.245.744
Tổng công ty Tín Nghĩa	771.552	385.776
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	1.713.088.757	239.178.533
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	128.425.899.677	92.228.194.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	38.022.193.732	20.785.753.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	70.000.000.000	
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	273.287.671	140.958.904

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 3/2024

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

Công ty liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	1.324.496.544	1.881.917.809
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	575.342.466	
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	187.219.450
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	127.782.880	140.881.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	33.160.790	18.989.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	363.102.368	291.323.978
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 22 tháng 10 năm 2024



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc