

Số: *117*/CV-CT

Biên Hòa, ngày 23 tháng 4 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG 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, phường 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 Công ty
- 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 :

Căn cứ quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty công bố thông tin:

- **Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất Quý 1 năm 2024;**
- **Công văn giải trình biến động kết quả kinh doanh Riêng và Hợp nhất Quý 1 năm 2024 so với cùng kỳ.**

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 23/4/2024 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 23/4/2024 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.

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

Quý 01/2024

Tháng 04/2024



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 1/2024

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.338.199.477.585	1.298.643.904.765
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	<i>V.1</i>	79.489.546.664	47.775.388.290
1. Tiền	111		2.699.546.664	2.575.388.290
2. Các khoản tương đương tiền	112		76.790.000.000	45.200.000.000
II. Đầu tư tài chính	120	<i>V.2</i>	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.185.405.739.622	1.177.097.103.571
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<i>V.3</i>	13.341.527.618	12.803.739.411
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<i>V.4</i>	1.212.890.000	1.212.890.000
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<i>V.5</i>	106.013.948.135	93.013.948.135
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	<i>V.6</i>	1.065.652.769.331	1.070.881.921.487
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(815.395.462)	(815.395.462)
IV. Hàng tồn kho	140		72.515.063.042	73.262.417.139
1. Hàng tồn kho	141	<i>V.7</i>	72.515.063.042	73.262.417.139
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		789.128.257	508.995.765
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<i>V.11</i>	786.024.257	505.891.765
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	<i>V.15</i>	3.104.000	3.104.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		567.411.946.730	561.886.805.407
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		21.824.651.700	21.824.651.700
5. Phải thu dài hạn khác	215	<i>V.6</i>	21.824.651.700	21.824.651.700
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220	<i>V.9</i>	21.757.893.666	22.865.890.600
1. Tài sản cố định hữu hình	221		21.757.893.666	22.865.890.600
- Nguyên giá	222		101.885.908.406	101.885.908.406
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(80.128.014.740)	(79.020.017.806)
III. Bất động sản đầu tư	230	<i>V.10</i>	22.678.167.651	22.218.660.637
- Nguyên giá	231		123.795.056.532	122.998.803.162
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(101.116.888.881)	(100.780.142.525)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	<i>V.8</i>	11.011.914.599	11.011.914.599
1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XD CB dở dang	242		11.011.914.599	11.011.914.599
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	<i>V.2</i>	454.004.393.549	447.316.216.004
1. Đầu tư vào công ty con	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		282.087.727.273	282.087.727.273
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(31.541.133.724)	(38.229.311.269)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		36.134.925.565	36.649.471.867
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<i>V.11</i>	36.134.925.565	36.649.471.867
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.905.611.424.315	1.860.530.710.172

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		237.247.306.863	213.852.842.011
I. Nợ ngắn hạn	310		56.828.210.471	32.015.838.962
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.12	2.597.224.379	2.871.823.899
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.13	59.685.435	10.636.364
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	5.822.299.544	14.873.669.153
4. Phải trả người lao động	315			
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	324.117.314	313.941.536
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.17	41.450.148.727	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	2.416.508.692	2.464.370.989
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.158.226.380	5.794.770.398
II. Nợ dài hạn	330		180.419.096.392	181.837.003.049
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.17	153.745.008.716	155.162.915.373
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	1.668.364.117.452	1.646.677.868.161
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.668.364.117.452	1.646.677.868.161
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		37.509.769.860	37.509.769.860
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		338.628.817.014	316.942.567.723
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ t	421A		316.942.567.723	215.970.936.880
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		21.686.249.291	100.971.630.843
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		1.905.611.424.315	1.860.530.710.172

Ngày 23 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 1/2024

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024		Năm 2023	
			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	25.823.678.844	25.823.678.844	23.407.620.369	23.407.620.369
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		25.823.678.844	25.823.678.844	23.407.620.369	23.407.620.369
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	8.681.043.638	8.681.043.638	7.486.497.795	7.486.497.795
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		17.142.635.206	17.142.635.206	15.921.122.574	15.921.122.574
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.364.435.604	7.364.435.604	5.900.274.051	5.900.274.051
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(6.688.177.545)	(6.688.177.545)	721.599.828	721.599.828
Trong đó lãi vay phải trả	23			-		-
8. Chi phí bán hàng	25			-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.775.603.962	4.775.603.962	4.965.290.540	4.965.290.540
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		26.419.644.393	26.419.644.393	16.134.506.257	16.134.506.257
11. Thu nhập khác	31	VI.6	8.045	8.045	154.251	154.251
12. Chi phí khác	32	VI.7	347.965.824	347.965.824	363.972.678	363.972.678
13. Lợi nhuận khác	40		(347.957.779)	(347.957.779)	(363.818.427)	(363.818.427)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.071.686.614	26.071.686.614	15.770.687.830	15.770.687.830
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4.385.437.323	4.385.437.323	2.408.127.566	2.408.127.566
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.686.249.291	21.686.249.291	13.362.560.264	13.362.560.264
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		334	334	206	206
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly

Biên Hòa, ngày 23 tháng 4 năm 2024



Giám đốc

Phan Anh Dũng

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 1/2024

ĐVT: Đồng

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.071.686.614	15.770.687.830
2. Điều chỉnh cho các khoản		(12.607.869.859)	(3.867.326.147)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.444.743.290	1.311.348.076
2 - Các khoản dự phòng	03	(6.688.177.545)	721.599.828
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(7.364.435.604)	(5.900.274.051)
5 - Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu	08	13.463.816.755	11.903.361.683
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	(8.308.636.051)	(32.767.483.627)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	747.354.097	31.851.377
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11	48.041.904.757	78.132.223.171
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12	(794.678.794)	(548.895.318)
5 - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		
6 - Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
7 - Thuế TNDN đã nộp	15	(14.163.493.976)	(5.014.356.244)
9 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(1.636.544.018)	(1.764.044.182)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	37.349.722.770	49.972.656.860
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	-	(1.664.413.830)
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	(13.000.000.000)	(53.027.945.204)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.364.435.604	5.900.274.051
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.635.564.396)	(48.792.084.983)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.989.525.130)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(51.989.525.130)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	31.714.158.374	(50.808.953.253)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	47.775.388.290	92.392.027.239
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70	79.489.546.664	41.583.073.986

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 23 tháng 4 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 01/2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
- Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

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

- Kỳ kế toán**
Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 đến 31/12 hàng năm.
- 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

- 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.
- 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.
- 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

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
- 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.
- 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.



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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

- **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.

- **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 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

- **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.

11/20/2024
C P N T

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 IV.5.

- **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.

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.

- **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.

- **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.

- **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.

- **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

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

- 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.

- 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 QUÝ 1/2024

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	24.393.387	4.857.529
Tiền gửi ngân hàng VND	2.672.065.530	2.567.362.334
Tiền gửi ngân hàng USD	3.087.747	3.168.427
Các khoản tương đương tiền	76.790.000.000	45.200.000.000
Cộng	79.489.546.664	47.775.388.290

Tại ngày 31/03/2024 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 02 tháng có giá trị 76.790.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 1,7% - 3,2%/năm.

2. Các khoản 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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con (1)	126.825.000.000	126.825.000.000
- Công ty CP Tín Khải	82.380.000.000	82.380.000.000
- Công ty CP BĐS Thống Nhất	44.445.000.000	44.445.000.000
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	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 (3)	76.632.800.000	76.632.800.000
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa	53.400.000.000	53.400.000.000
Cộng	485.545.527.273	485.545.527.273

• Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Olympic	31.541.133.724	38.229.311.269
Tổng cộng	31.541.133.724	38.229.311.269

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/03/2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khải (2)	Vĩnh Cửu, Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê
Công ty CP BĐS Thống nhất	Biên Hòa, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

(2) Công ty CP Tín Khải mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17.52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khải cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/03/2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- Công ty Cổ phần DV bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Biên Hòa, Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
- Công ty Cổ phần XD & TM Phước Tân	Biên Hòa, Đồng Nai	40,00%	40,00%	Bất động sản

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(3) **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 31/03/2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- CTCP KCN Long Khánh	Long Khánh, ĐN	19,00%	19,00%	Bất động sản
- CTCP Cà Phê Olympic	Nhon Trạch, ĐN	5,97%	5,97%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	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
- CN Cty CP Đầu tư xây dựng Toàn Lộc	882.626.674	1.025.172.427
- Công ty CP Hanaka ABM	1.297.696.081	1.297.696.081
- Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka Sài Gòn	2.020.265.356	2.020.265.356
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	2.087.933.348	2.087.933.348
- CTCP đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	4.142.245.744	4.142.245.744
- Công ty TNHH Bao bì Nước giải khát Crown Đồng Nai	175.282.374	342.588.247
- Công ty CP TM và XD Phước Tân	949.179.509	239.178.533
- Công ty TNHH SX-TM-DV Thịnh Nguyên Phát	263.087.700	324.511.454
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.092.274.832	893.212.221
Cộng	13.341.527.618	12.803.739.411

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- TTPT quỹ đất H.Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Các khoản trả trước khách hàng khác	12.890.000	12.890.000
Cộng	1.212.890.000	1.212.890.000

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (1)	72.228.194.711	72.228.194.711
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (2)	33.785.753.424	20.785.753.424
Cộng	106.013.948.135	93.013.948.135

(1) Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo hợp đồng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021, thời hạn vay đến 30/6/2024 và HĐ số 01/HĐVV ngày

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13/01/2023 thời hạn vay đến 13/07/2024, lãi suất 12%/năm, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

(2) 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 thời hạn vay đến 19/05/2024, lãi suất 10%/năm, 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, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá trị	Giá trị
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	4.799.910.053	5.001.259.433
- Lãi vay dự thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu	2.160.909.278	
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	3.078.000.000	10.260.000.000
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Phải thu cổ tức từ Công ty Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Phải thu khác	13.950.000	20.662.054
Cộng ngắn hạn	1.065.652.769.331	1.070.881.921.487
b. Dài hạn		
- Ký quỹ dự án KDC tại Xã lộ 25	3.961.871.700	3.961.871.700
- Ký quỹ dự án Logistic TMDV tại Xã lộ 25	17.862.780.000	17.862.780.000
Cộng dài hạn	21.824.651.700	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.

- 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.

- Thời gian thực hiện: Từ Ngày Hiệu Lực cho đến khi Dự Án KCN được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thành lập nhưng không vượt quá 12 (mười hai) tháng. Trong trường hợp quá thời hạn 12 (mười hai) tháng mà Dự Án KCN vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thành lập, Các Bên có thể thỏa thuận gia hạn thời gian thực hiện giai đoạn 1 thêm một khoảng thời gian nhưng tối đa không quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày hết hạn.

- 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.

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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: Chưa có lợi nhuận.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/03/2024: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Đồng thời bên Phước An đã thanh toán khoản chi phí sử dụng vốn theo hợp đồng tính từ thời điểm góp vốn đến ngày 27/10/2023 với số tiền là **122.869.052.055 đồng** và hợp đồng được thỏa thuận gia hạn thêm một khoảng thời gian 6 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 26/04/2024.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên vật liệu	182.622.353	162.776.580
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang,	50.324.258.871	51.091.458.741
trong đó:		
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.304.380.055	43.304.380.055
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	7.019.878.816	7.787.078.686
Cộng	72.515.063.042	73.262.417.139

(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 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 69.105,5m² (trong đó đất ở là 60.744,5m²; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m²). Diện tích còn lại 14.302,1m² (trong đó đất ở là 1.076,1m²; 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 210ha 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 đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 55 căn Kios cho thuê. Đối với toà nhà văn phòng thương mại, đã hoàn thiện và đưa vào kinh doanh từ đầu Quý 2 năm 2023 đến nay.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- 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

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Chi phí sửa chữa VP trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Chi phí xây dựng Khu Kios Giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
Cộng	11.011.914.599	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. Do đó, HĐQT Công ty quyết định trình ĐHCĐ thường niên năm 2024 sắp tới thông qua việc dừng đầu tư dự án. Chi phí phát sinh đến ngày 31/03/2024 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

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	49.556.293.897	31.452.499.683	15.163.564.363	5.713.550.463	101.885.908.406
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	49.556.293.897	31.452.499.683	15.163.564.363	5.713.550.463	101.885.908.406
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	32.359.017.710	31.452.499.683	11.153.182.601	4.055.317.812	79.020.017.806
Khấu hao trong kỳ	604.361.961		393.499.386	110.135.587	1.107.996.934
Số dư cuối kỳ	32.963.379.671	31.452.499.683	11.546.681.987	4.165.453.399	80.128.014.740
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	17.197.276.187	-	4.010.381.762	1.658.232.651	22.865.890.600
Số dư cuối kỳ	16.592.914.226	-	3.616.882.376	1.548.097.064	21.757.893.666

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 55.002.129.759đ.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Vườn cây lâu năm	Tổng Cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu năm	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	122.998.803.162
Tăng trong kỳ	796.253.370	-	-	796.253.370

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Vườn cây lâu năm	Tổng Cộng
- Chuyển từ XDCBDD hoàn thành	796.253.370			796.253.370
Số dư cuối kỳ	116.518.098.492	6.863.781.561	413.176.479	123.795.056.532
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	303.207.636	29.234.797	4.303.923	336.746.356
Số dư cuối kỳ	94.877.497.425	5.939.376.885	300.014.571	101.116.888.881
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	22.218.660.637
Số dư cuối kỳ	21.640.601.067	924.404.676	113.161.908	22.678.167.651

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.289.009.587 VND

11. Chi phí trả trước

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a. Ngắn hạn	786.024.257	505.891.765
- Các khoản chi phí khác	786.024.257	505.891.765
b. Dài hạn	36.134.925.565	36.649.471.867
- Chi phí đền bù KCN	20.123.876.945	20.293.422.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	42.639.151	66.840.403
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.251.610.146	10.340.174.262
- Chi phí s/c lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.210.708.224	1.409.564.955
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.506.091.099	4.539.469.552

12. Phải trả người bán

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Giá trị</u>	<u>Giá trị</u>
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.689.573.375	1.722.072.450
- Công ty Cây xanh Nhơn Trạch	267.763.241	291.323.978
- Phải trả các đối tượng khác	639.887.763	858.427.471
Cộng	2.597.224.379	2.871.823.899

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Kios DV2-25		10.636.364
- Công ty TNHH MTV Chế biến Gỗ Đông Hòa	15.893.042	
- Công ty TNHH Mộc Nghệ Thuật	34.514.268	
- Khách hàng ứng trước khác	9.278.125	
Cộng	59.685.435	10.636.364

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 QUÝ 01/2024**14. 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 cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT hàng bán nội địa		509.853.944	4.807.187.326	4.585.169.728	4.807.187.326	4.585.169.728		731.871.542
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	14.163.493.976	4.385.437.323	14.163.493.976	4.385.437.323	14.163.493.976	3.104.000	4.385.437.323
- Thuế thu nhập cá nhân		200.321.233	233.323.777	397.674.318	233.323.777	397.674.318		35.970.692
- Thuế tài nguyên		-	-	-	-	-		-
- Thuế môn bài		-	-	-	3.000.000	3.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	669.019.987	-	669.019.987	-		669.019.987
- Thuế đất Phi nông nghiệp		-	49.676.208	49.676.208	49.676.208	49.676.208		-
Cộng	3.104.000	14.873.669.153	10.144.644.621	19.196.014.230	10.147.644.621	19.199.014.230	3.104.000	5.822.299.544

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 QUÝ 01/2024

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ như sau:

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	26.071.686.614	26.071.686.614	15.770.687.830	15.770.687.830
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	4.144.500.000	4.144.500.000	3.730.050.000	3.730.050.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	21.927.186.614	21.927.186.614	12.040.637.830	12.040.637.830
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác				
Thuế TNDN dự tính phải nộp	4.385.437.323	4.385.437.324	2.408.127.566	2.408.127.566
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)				-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.385.437.323	4.385.437.324	2.408.127.566	2.408.127.566

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

15. Chi phí phải trả

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí điện T03/2024	315.918.389	313.941.536
- Chi phí trích trước khác	8.198.925	
Cộng	324.117.314	313.941.536

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	464.428.864	546.303.570
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.403.336.363	1.369.323.954
- Cổ tức phải trả	419.673.465	419.673.465
- Các khoản phải trả khác	129.070.000	129.070.000
Cộng	2.416.508.692	2.464.370.989
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	26.674.087.676	26.674.087.676

17. Doanh thu chưa thực hiện:

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	40.920.276.928	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	41.450.148.727	5.686.626.623
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	420.000.000	420.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.564.615.438	6.693.333.388
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	146.760.393.278	148.049.581.986
Cộng	153.745.008.716	155.162.915.373
Tổng Cộng	195.195.157.443	160.849.541.996

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 QUÝ 01/2024**18. 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 phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	34.942.953.555	708.650.196	234.961.746.325	1.562.130.230.458
- Lãi trong năm nay					178.981.059.243	178.981.059.243
- Trích lập các quỹ (1)			2.566.816.305		(2.566.816.305)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(3.422.421.740)	(3.422.421.740)
- Cổ tức					(91.010.999.800)	(91.010.999.800)
Số dư ngày 31/12/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	316.942.567.723	1.646.677.868.161
- Lãi trong năm nay					21.686.249.291	21.686.249.291
- Trích lập các quỹ (1)					-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)						-
- Cổ tức						-
Số dư ngày 31/03/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	338.628.817.014	1.668.364.117.452

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 QUÝ 01/2024

Phân phối lợi nhuận năm 2022 theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên năm 2023 như sau:

Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền
A. Tổng lợi nhuận phân phối	100,0%	85.560.543.485
I. Chia cổ tức 10% mệnh giá	76,0%	65.007.857.000
II. Chia các Quỹ	7,0%	5.989.238.044
1. Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	2.566.816.305
2. Quỹ khen thưởng	2,0%	1.711.210.870
3. Quỹ phúc lợi	1,0%	855.605.435
4. Thuởng HĐQT, BKS	1,0%	855.605.435
III. Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	17,0%	14.563.448.441

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11 tháng 08 năm 2022 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 (%)	Số cuối kỳ	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- 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

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

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	-	-

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

đ. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:.....
- + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	37.509.769.860	24.745.802.719
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	38.218.420.056	25.454.452.915

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	128,17	131,47
Cộng	128,17	131,47

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1/2024

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	12.357.676.893	12.357.676.893	11.496.177.470	11.496.177.470
- DT cho thuê đất	1.062.332.890	1.062.332.890	845.026.897	845.026.897
- DT phí nước thải	4.649.795.072	4.649.795.072	4.160.369.120	4.160.369.120
- DT dịch vụ khác	5.906.146.716	5.906.146.716	5.493.808.574	5.493.808.574
- DT thu gom rác thải	1.210.469.698	1.210.469.698	1.241.783.764	1.241.783.764
- DT Kios	637.257.575	637.257.575	170.454.544	170.454.544
Cộng	25.823.678.844	25.823.678.844	23.407.620.369	23.407.620.369

2. Giá vốn hàng 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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.514.467.955	1.514.467.955	1.749.201.626	1.749.201.626
- Giá vốn cho thuê đất	212.336.097	212.336.097	244.880.841	244.880.841
- Giá vốn phí nước thải	1.073.924.155	1.073.924.155	1.017.373.487	1.017.373.487
- Giá vốn cung cấp nước	4.959.957.088	4.959.957.088	3.754.225.077	3.754.225.077
- Giá vốn thu gom rác thải	641.997.646	641.997.646	575.149.343	575.149.343
- Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	278.360.697	278.360.697	145.667.421	145.667.421
Cộng	8.681.043.638	8.681.043.638	7.486.497.795	7.486.497.795

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	2.870.910.254	2.870.910.254	1.951.303.859	1.951.303.859
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	345.477.893	345.477.893	213.149.072	213.149.072
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	3.547.457	3.547.457	5.771.120	5.771.120
- Lãi góp vốn	4.144.500.000	4.144.500.000	3.730.050.000	3.730.050.000
Cộng	7.364.435.604	7.364.435.604	5.900.274.051	5.900.274.051

4. Chi phí tài chính

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	(6.688.177.545)	(6.688.177.545)	721.599.828	721.599.828
Cộng	(6.688.177.545)	(6.688.177.545)	721.599.828	721.599.828

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.891.319.304	2.891.319.304	2.827.658.479	2.827.658.479
- Chi phí nguyên vật liệu QL	15.408.000	15.408.000	14.595.000	14.595.000
- Chi phí đồ dùng văn phòng	67.883.881	67.883.881	41.691.014	41.691.014

309
CÔN
CỔ I
PHÁT
U CÔ
TÍN
V HỒ

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí khấu hao TSCĐ	517.552.806	517.552.806	525.475.761	525.475.761
- Thuế, phí và lệ phí	46.273.085	46.273.085	57.424.408	57.424.408
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	573.054.593	573.054.593	897.292.610	897.292.610
- Chi phí khác	664.112.293	664.112.293	601.153.268	601.153.268
Cộng	4.775.603.962	4.775.603.962	4.965.290.540	4.965.290.540

6. Thu nhập khác

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Thu nhập khác	8.045	8.045	154.251	154.251
Cộng	8.045	8.045	154.251	154.251

7. Chi phí khác

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	239.999.998	239.999.998	199.999.999	199.999.999
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	50.000.000	40.000.000	40.000.000
- Chi phí khác	57.965.826	57.965.826	123.972.679	123.972.679
Cộng	347.965.824	347.965.824	363.972.678	363.972.678

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

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.946.477.359	5.946.477.359	4.576.049.583	4.576.049.583
- Chi phí nhân công	2.891.319.304	2.891.319.304	2.827.658.479	2.827.658.479
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.409.039.123	1.409.039.123	1.275.643.909	1.275.643.909
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.991.921.254	1.991.921.254	2.622.218.763	2.622.218.763
- Chi phí khác bằng tiền	1.246.944.060	1.246.944.060	1.167.353.965	1.167.353.965
Cộng	13.485.701.100	13.485.701.100	12.468.924.699	12.468.924.699

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:STI
TY
AN
KIEN
NGE
HUA
T.Đ.

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 QUÝ 01/2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 1	Lũy kế	Quý 1	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.385.437.323	4.385.437.323	2.408.127.566	2.408.127.566
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	4.385.437.323	4.385.437.323	2.408.127.566	2.408.127.566

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 03 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	4.142.245.744	4.142.245.744
Tổng công ty Tín Nghĩa	771.552	385.776
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	949.179.509	239.178.533
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	72.228.194.711	72.228.194.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	33.785.753.424	20.785.753.424
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	2.160.909.278	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	117.812.880	140.881.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	3.839.350	8.080.200
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	267.763.241	291.323.978
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 28 tháng 4 năm 2024



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc