

Số: 227/CV.CT

Biên Hòa, ngày 24 tháng 07 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN  
NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK 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 **Phan Anh Dũng**  
Chức vụ/*Position*: 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 2 năm 2024;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 2 năm 2024;
- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 2 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 24/07/2024 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.**

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 24/07/2024 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 2 năm 2024;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 2 năm 2024;
- Công văn giải trình số: 222/CV.CT ngày: 24/07/2024.

**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)*



**GIÁM ĐỐC  
PHAN ANH DŨNG**

**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 02/2024**

Tháng 07/2024



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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**Quý 2/2024**

\*\*\*\*\*

ĐVT: Đồng

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.604.452.669.141</b>	<b>1.524.849.446.944</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>45.006.071.447</b>	<b>58.407.641.099</b>
1. Tiền	111		5.756.071.447	3.807.641.099
2. Các khoản tương đương tiền	112		39.250.000.000	54.600.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>78.400.000.000</b>	<b>76.400.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		78.400.000.000	76.400.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.331.843.232.755</b>	<b>1.235.575.982.084</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.916.112.102	17.897.139.023
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.957.450.178	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	166.066.963.786	126.623.948.135
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.140.718.102.151	1.090.266.112.388
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(815.395.462)	(815.395.462)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>146.330.434.522</b>	<b>151.849.342.892</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	146.330.434.522	151.849.342.892
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.872.930.417</b>	<b>2.616.480.869</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	757.137.475	538.012.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.960.303.719	1.919.875.057
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	155.489.223	158.593.223
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>467.795.044.270</b>	<b>454.844.681.185</b>
<b>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>		<b>21.824.651.700</b>	<b>21.824.651.700</b>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	21.824.651.700	21.824.651.700
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>24.019.579.133</b>	<b>26.164.108.443</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	24.019.579.133	26.164.108.443
- Nguyên giá	222		107.869.820.832	107.504.831.030
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(83.850.241.699)	(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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>24.464.937.610</b>	<b>23.810.010.637</b>
- Nguyên giá	231		125.923.576.816	124.590.153.162
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(101.458.639.206)	(100.780.142.525)
<b>IV. Tài sản sở hữu dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8</b>	<b>11.011.914.599</b>	<b>11.011.914.599</b>
2. Chi phí XD CB dở dang	242		11.011.914.599	11.011.914.599
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>350.149.299.195</b>	<b>334.494.795.941</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		313.710.007.984	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		(105.304.119)	(13.311.795.330)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>36.324.662.033</b>	<b>37.539.199.865</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	36.324.662.033	37.539.199.865
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>2.072.247.713.411</b>	<b>1.979.694.128.129</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>265.916.588.191</b>	<b>236.852.731.310</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>86.835.398.457</b>	<b>54.855.240.826</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.298.459.381	4.670.635.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	14.479.100.422	14.970.729.612
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	18.710.191.904	16.475.398.865
4. Phải trả người lao động	315		-	170.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	309.695.560	313.941.536
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	32.599.820.104	5.686.626.623
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	6.398.812.362	6.589.006.713
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.039.318.724	5.978.902.449
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>179.081.189.734</b>	<b>181.997.490.484</b>
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	152.327.102.058	155.162.915.373
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.754.087.676	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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.19	<b>1.806.331.125.220</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.806.331.125.220</b>	<b>1.742.841.396.819</b>
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		<b>434.622.073.538</b>	<b>374.489.128.515</b>
- 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		94.719.053.041	95.923.165.016
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.741.866.455	37.754.514.854
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>2.072.247.713.411</b>	<b>1.979.694.128.129</b>

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 25 tháng 7 năm 2024



Giám đốc

Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
Quý 02/2024

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024		Năm 2023	
			Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	40.704.212.552	79.097.623.561	37.993.384.970	69.778.316.701
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		40.704.212.552	79.097.623.561	37.993.384.970	69.778.316.701
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	16.731.441.141	34.046.710.840	17.933.364.990	31.189.779.358
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		23.972.771.411	45.050.912.721	20.060.019.980	38.588.537.343
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	67.780.316.731	72.421.387.617	5.514.563.111	9.749.117.633
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	105.304.119	(13.206.491.211)	1.596.328.674	3.305.380.898
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	-	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		602.905.528	2.448.012.043	841.669.925	3.172.245.269
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	7.336.260.982	15.015.749.245	7.031.971.818	14.426.613.659
<b>1. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>84.914.428.569</b>	<b>118.111.054.347</b>	<b>17.787.952.524</b>	<b>33.777.905.688</b>
2. Thu nhập khác	31	VI.6	272.575.660	387.990.339	209.769.272	368.434.903
3. Chi phí khác	32	VI.7	504.704.178	972.489.288	636.753.644	1.185.226.714
<b>4. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(232.128.518)</b>	<b>(584.498.949)</b>	<b>(426.984.372)</b>	<b>(816.791.811)</b>
<b>5. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>84.682.300.051</b>	<b>117.526.555.398</b>	<b>17.360.968.152</b>	<b>32.961.113.877</b>
6. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	16.660.693.552	21.542.609.039	3.391.975.412	6.119.219.689
7. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(110.487.435)	-	-
<b>8 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>68.021.606.499</b>	<b>96.094.433.794</b>	<b>13.968.992.740</b>	<b>26.841.894.188</b>
8.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		67.467.391.298	94.719.053.041	12.809.177.340	25.161.816.025
8.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		554.215.201	1.375.380.753	1.159.815.400	1.680.078.163
<b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>70</b>		<b>1.038</b>	<b>1.457.000.964</b>	<b>197</b>	<b>387</b>

Biên Hòa, ngày 27 tháng 02 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Ly



Giám đốc

Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 02/2024

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2024	Năm 2023
1	2	3	4
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	117.526.555.398	32.961.113.877
2. Điều chỉnh cho các khoản		(85.333.838.697)	(7.083.223.788)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	3.188.015.793	2.920.537.014
2 - Các khoản dự phòng	03	(15.735.116.382)	3.305.380.898
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(151.360)	-
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(72.786.586.748)	(13.309.141.700)
5 - Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu	08	32.192.716.701	25.877.890.089
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	(13.932.576.188)	(58.799.178.024)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	5.518.908.370	(15.159.262.723)
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải)	11	48.234.931.470	117.217.136.889
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12	(1.062.591.756)	(1.661.519.875)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
6 - Thuế TNDN đã nộp	15	(19.529.300.831)	(7.094.613.463)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(7.113.381.573)	(3.317.698.606)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	44.308.706.193	57.062.754.287
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài	21	(364.989.802)	(5.472.519.133)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22	-	-
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(49.806.575.343)	(134.503.945.204)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	11.900.000.000	56.690.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.911.550.270	12.174.061.656
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(35.360.014.875)	(71.112.402.681)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.350.412.330)	(71.289.567.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(22.350.412.330)	(71.289.567.600)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(13.401.721.012)	(85.339.215.994)
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	45.006.071.447	19.965.201.747

Biên Hòa, ngày 27 tháng 7 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng



*(Signature)*

*(Signature)*

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

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 02/2024

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 2/2024

### 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 30/06/2024 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 30/06/2024 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. KỶ 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 2/2024

**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 01/04/2024 đến 30/06/2024. 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 2/2024

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 2/2024

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 2/2024**

**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 02/2024

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	18.118.162	30.656.729
Tiền gửi ngân hàng VND	5.734.797.446	3.773.815.943
Tiền gửi ngân hàng USD	3.155.839	3.168.427
Các khoản tương đương tiền (*)	39.250.000.000	54.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>45.006.071.447</b>	<b>58.407.641.099</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến dưới 03 tháng có giá trị 39.250.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2,7%/năm – 3,2%/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
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	36.900.000.000	34.900.000.000
- Tiền gửi CKH NH OCB CN ĐN	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH Vietinbank	18.000.000.000	18.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH TPBank	8.000.000.000	8.000.000.000
- Tiền gửi CKH NH BIDV	5.500.000.000	5.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>78.400.000.000</b>	<b>76.400.000.000</b>

Tại ngày 30/06/2024 khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng có giá trị 78.400.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm đến 4,8%/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 2/2024****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết (1)</b>	<b>282.087.727.273</b>	<b>282.087.727.273</b>
- 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
<b>Đầu tư vào đơn vị khác (2)</b>	<b>137.432.800.000</b>	<b>137.432.800.000</b>
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>419.520.527.273</b>	<b>419.520.527.273</b>

**(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2024 như sau:

	<u>Số cuối kỳ (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)</u>	<u>Số đầu năm (giá trị ghi sổ theo PP VCSH)</u>
- CTCP dịch vụ bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	2.274.951.097	2.394.122.212
- CTCP XD & TM Phước Tân	311.435.056.887	308.867.873.729
<b>Cộng</b>	<b>313.710.007.984</b>	<b>311.261.995.941</b>

**(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 30/06/2024 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	14	13.311.795.330	(105.304.119)	13.311.795.330	(13.311.795.330)
		<b>36.544.595.330</b>	<b>(105.304.119)</b>	<b>36.544.595.330</b>	<b>(13.311.795.330)</b>

**3. Phải thu khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Phải thu của KH ngắn hạn</b>		
- 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 Mặt dựng CAG	1.287.933.348	2.087.933.348
- Phải thu Công ty Tín Nghĩa Á Châu	8.957.214.985	4.142.245.744
- Phải thu Công ty Toàn Lộc	1.048.622.582	1.025.172.427

## 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 2/2024

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.893.984.076	1.654.772.299
- Phải thu khách hàng mua ô vựa - Kios	3.358.301.792	3.358.301.792
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.621.157.882	1.879.815.976
<b>Cộng</b>	<b>21.916.112.102</b>	<b>17.897.139.023</b>

#### 4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH Du lịch Lửa Việt	501.264.000	
- Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Thống Nhất	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	580.665.785	
- Công ty TNHH PT CN&MT Á Đông	588.182.225	
- Các đối tượng khác	1.087.338.168	404.178.000
<b>Cộng</b>	<b>3.957.450.178</b>	<b>1.604.178.000</b>

#### 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)	119.734.770.054	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)	34.822.193.732	20.785.753.424
<b>Cộng</b>	<b>166.066.963.786</b>	<b>126.623.948.135</b>

(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 30/06/2024, lãi suất 12%/năm, số tiền: 19.100.731.423 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 13/07/2024, lãi suất 12%/năm, số tiền 53.127.463.288 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- Công ty CP Tín Khải cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 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 24/09/2024, 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:

# 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 2/2024

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

- 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, 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
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Tạm ứng	20.820.041.903	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	643.749.717	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 (**)	61.822.158.904	
- Phải thu cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân	22.975.214.284	22.400.000.000
- Phải thu lãi vay Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch	140.958.904	140.958.904
- Các khoản phải thu khác	1.113.728.439	1.969.216.576
<b>Cộng ngắn hạn</b>	<b>1.140.718.102.151</b>	<b>1.090.266.112.388</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Ký quỹ dự án tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất	21.824.651.700	21.824.651.700
<b>Cộng dài hạn</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>21.824.651.700</b>

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

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

- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt, đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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

# 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 2/2024

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

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 ĐHCĐ 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	163.408.982	162.776.580
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
<b>- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:</b>	<b>124.158.843.722</b>	<b>129.678.384.494</b>
+ 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)	6.508.412.236	7.787.078.686
+ Dự án KDC Thạnh Phú (3)	59.058.805.831	58.989.139.164
+CP SXKDDD của DA BDS "Khu chợ & phố chợ" (4)	15.508.821.965	19.597.786.589
<b>Cộng</b>	<b>146.330.434.522</b>	<b>151.849.342.892</b>

(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 m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là: 61.820,6m<sup>2</sup>; đất TMDV và giáo dục là 21.587 m<sup>2</sup>; đất TĐC là 16.169m<sup>2</sup>; đất giao thông, công viên cây xanh là 69.160,4m<sup>2</sup>). 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 69.205,5m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 60.844,5m<sup>2</sup>; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361m<sup>2</sup>). Diện tích còn lại 14.202,1m<sup>2</sup> (trong đó đất ở là 976,1m<sup>2</sup>; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m<sup>2</sup>).

(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 30/6/2024 là của 26 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 617m<sup>2</sup> từ tháng 04/2023.



# 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 2/2024

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

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

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

## 8. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>11.011.914.599</b>	<b>11.011.914.599</b>
- 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
<b>Cộng</b>	<b>11.011.914.599</b>	<b>11.011.914.599</b>

(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 chuyển đổi 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 30/06/2024 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
<b>Nguyên giá TSCĐHH</b>					
Số dư đầu năm	51.732.878.489	31.452.499.683	18.319.545.576	5.999.907.282	107.504.831.030
Tăng trong kỳ	364.989.802	-	-	-	364.989.802
- Đầu tư XD CB hoàn thành	364.989.802				364.989.802
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>52.097.868.291</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>18.319.545.576</b>	<b>5.999.907.282</b>	<b>107.869.820.832</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
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	1.310.977.422		961.493.513	237.048.177	2.509.519.112
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>34.784.966.086</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>13.081.792.804</b>	<b>4.530.983.126</b>	<b>83.850.241.699</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	18.258.889.825	-	6.199.246.285	1.705.972.333	26.164.108.443
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>17.312.902.205</b>	<b>-</b>	<b>5.237.752.772</b>	<b>1.468.924.156</b>	<b>24.019.579.133</b>

**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 2/2024

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

Trong đó:

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

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	-	1.333.423.654	-	-	1.333.423.654
- Đầu tư XD CB hoàn thành		1.333.423.654			1.333.423.654
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	117.055.268.776	6.863.781.561	413.176.479	125.923.576.816
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		615.046.812	54.842.023	8.607.846	678.496.681
Số dư cuối kỳ	-	95.189.336.601	5.964.984.111	304.318.494	101.458.639.206
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	21.865.932.175	898.797.450	108.857.985	24.464.937.610

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

**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 2/2024

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

**12. Chi phí trả trước**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>757.137.475</b>	<b>538.012.589</b>
- Các khoản chi phí khác	757.137.475	538.012.589
<b>b. Dài hạn</b>	<b>36.324.662.033</b>	<b>37.539.199.865</b>
- Chi phí đền bù KCN	19.954.331.195	20.293.422.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	52.884.726	66.840.403
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	10.163.046.030	10.340.174.262
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.681.687.436	2.299.292.953
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđl	4.472.712.646	4.539.469.552
<b>Cộng</b>	<b>37.081.799.508</b>	<b>38.077.212.454</b>

**13. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.605.540.825	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	399.851.914
- Phải trả các đối tượng khác	1.293.066.642	1.799.294.194
<b>Cộng</b>	<b>3.298.459.381</b>	<b>4.670.635.028</b>

**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		
- BĐS Thông Nhất	14.457.244.999	14.960.093.248
- Khách hàng trả trước khác	21.855.423	10.636.364
<b>Cộng</b>	<b>14.479.100.422</b>	<b>14.970.729.612</b>

**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 02/2024

**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	1.246.476.006	1.664.632.469	7.078.741.154	7.250.144.454	15.239.236	1.405.415.033
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	112.710.637	14.635.863.967	16.660.693.552	4.896.540.864	21.542.609.039	19.532.404.831	109.606.637	16.646.068.175
- Thuế thu nhập cá nhân		262.716.565	859.770.666	643.069.058	1.352.787.330	1.298.696.705		316.807.190
- Thuế tài nguyên	30.643.350				-	-	30.643.350	
- Thuế môn bài		-			9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(70.557.497)	724.255.044	1.066.156.550	724.255.044		341.901.506
- Các khoản phải nộp khác		-	4.750.000	4.750.000	54.426.208	54.426.208		-
<b>Cộng</b>	<b>158.593.223</b>	<b>16.475.398.865</b>	<b>18.701.132.727</b>	<b>7.933.247.435</b>	<b>31.103.720.281</b>	<b>28.868.927.242</b>	<b>155.489.223</b>	<b>18.710.191.904</b>

**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 02/2024****16. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>309.695.560</b>	<b>313.941.536</b>
- Trích trước CP điện T06/2024	309.695.560	313.941.536
<b>Cộng</b>	<b>309.695.560</b>	<b>313.941.536</b>

**17. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>6.398.812.362</b>	<b>6.589.006.713</b>
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	506.303.020	546.303.570
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.137.936.363	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	216.510.984	124.778.584
<b>b. Dài hạn</b>	<b>26.754.087.676</b>	<b>26.724.087.676</b>
- 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	80.000.000	50.000.000
<b>Cộng</b>	<b>33.152.900.038</b>	<b>33.313.094.389</b>

**18. Doanh thu chưa thực hiện:**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	32.069.948.305	5.156.754.824
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	15.000.000
<b>Cộng</b>	<b>32.599.820.104</b>	<b>5.686.626.623</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
- Tiền cho thuê Kios	420.000.000	420.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	6.435.897.488	6.693.333.388
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	145.471.204.570	148.049.581.985
<b>Cộng</b>	<b>152.327.102.058</b>	<b>155.162.915.373</b>

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

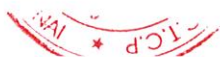
Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2024

**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					94.719.053.041	1.375.380.753	96.094.433.794
- 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 30/06/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	434.622.073.538	35.741.866.455	1.806.331.125.220

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo 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 02/2024****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:

	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
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>100,00</b>	<b>650.078.570.000</b>

**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		
+ <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**

	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
- <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:**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- 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
<b>Cộng</b>	<b>44.450.304.845</b>	<b>25.454.452.915</b>

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

Ngoại tệ các loại	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	124,87	131,47
<b>Cộng</b>	<b>124,87</b>	<b>131,47</b>

**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 2/2024

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 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	13.847.557.278	26.205.234.171	13.153.656.434	24.649.833.904
- DT cho thuê đất	982.169.306	2.044.502.196	880.353.858	1.725.380.755
- DT KDC 18ha	375.176.898	375.176.898	-	-
- DT cung cấp nước	5.999.579.500	11.518.207.000	5.609.918.500	10.351.277.702
- DT phí nước thải	7.478.199.215	10.381.741.456	4.482.132.716	8.642.501.836
- DT thu gom rác thải	1.213.978.688	2.424.448.386	1.274.150.305	2.515.934.069
- DT cung cấp điện	511.284.366	985.324.124	417.116.202	843.518.178
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	8.997.217.818	19.103.909.635	9.591.412.408	16.174.660.214
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.299.049.483	6.059.079.695	2.584.644.547	4.875.210.043
<b>Cộng</b>	<b>40.704.212.552</b>	<b>79.097.623.561</b>	<b>37.993.384.970</b>	<b>69.778.316.701</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.765.310.754	3.279.778.709	1.518.010.616	3.267.212.242
- Giá vốn cho thuê đất	212.336.097	424.672.194	1.094.744.967	1.339.625.808
- Giá vốn cung cấp nước	5.775.613.648	11.326.762.736	5.354.209.230	9.035.945.227
- Giá vốn phí nước thải	1.180.394.467	2.254.318.622	1.214.085.343	2.231.458.830
- Giá vốn thu gom rác thải	670.864.473	1.312.862.119	624.049.064	1.199.198.407
- Giá vốn KDC 18ha	305.182.465	305.182.465	-	-
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	5.426.945.335	12.572.900.623	6.961.688.271	11.959.988.436
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.394.793.902	2.570.233.372	1.166.577.499	2.156.350.408
<b>Cộng</b>	<b>16.731.441.141</b>	<b>34.046.710.840</b>	<b>17.933.364.990</b>	<b>31.189.779.358</b>

**3. Doanh thu tài chính**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Lãi tiền cho vay	4.471.561.475	8.248.578.579	3.946.691.422	6.881.008.980
- Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.256.502.555	2.116.573.881	1.506.899.267	2.798.642.444
- Lãi tiền gửi không kỳ hạn	3.892.505	7.874.961	2.572.422	11.066.209
- Lãi chậm trả	82.201.292	82.201.292	58.400.000	58.400.000
- Lãi góp vốn	144.000.000	144.000.000	-	-
- Lãi hợp tác	61.822.158.904	61.822.158.904	-	-
<b>Cộng</b>	<b>67.780.316.731</b>	<b>72.421.387.617</b>	<b>5.514.563.111</b>	<b>9.749.117.633</b>

**4. Chi phí 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 2/2024

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

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	105.304.119	(13.206.491.211)	1.596.328.674	3.305.380.898
<b>Cộng</b>	<b>105.304.119</b>	<b>(13.206.491.211)</b>	<b>1.596.328.674</b>	<b>3.305.380.898</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	4.702.979.256	9.386.691.046	4.477.486.753	8.897.482.792
- Chi phí nguyên vật liệu QL	38.690.972	96.792.009	64.739.941	131.239.814
- Chi phí đồ dùng văn phòng	40.599.821	109.119.571	69.610.629	113.333.459
- Chi phí khấu hao TSCĐ	613.135.418	1.249.030.355	613.842.084	1.233.341.976
- Thuế, phí và lệ phí	131.448.451	301.082.999	70.555.495	168.836.844
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	917.226.610	1.842.238.819	1.099.405.592	2.214.732.209
- Chi phí khác	892.180.454	2.030.794.446	636.331.324	1.667.646.565
<b>Cộng</b>	<b>7.336.260.982</b>	<b>15.015.749.245</b>	<b>7.031.971.818</b>	<b>14.426.613.659</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	100.583.957	163.480.957	8.100.000	98.368.686
- Thu nhập khác	171.991.703	224.509.382	201.669.272	270.066.217
<b>Cộng</b>	<b>272.575.660</b>	<b>387.990.339</b>	<b>209.769.272</b>	<b>368.434.903</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	350.999.999	701.999.997	404.333.331	715.333.330
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	50.000.000	100.000.000	60.000.000	100.000.000
- Chi phí khác	103.704.179	170.489.291	172.420.313	369.893.384
<b>Cộng</b>	<b>504.704.178</b>	<b>972.489.288</b>	<b>636.753.644</b>	<b>1.185.226.714</b>

## 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 2/2024

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

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

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.430.433.262	12.420.239.527	5.804.896.082	10.384.301.115
- Chi phí nhân công	4.702.979.256	9.386.691.046	7.813.229.101	11.217.347.580
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.549.945.705	3.116.607.459	1.606.665.974	2.920.537.014
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.894.175.675	16.836.338.069	28.105.638.892	30.939.299.949
- Chi phí khác bằng tiền	1.639.987.409	3.481.456.668	4.145.107.172	5.389.119.742
<b>Cộng</b>	<b>20.217.521.307</b>	<b>45.241.332.769</b>	<b>47.475.537.221</b>	<b>60.850.605.400</b>

### 9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2024		Năm 2023	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	16.305.683.696	20.691.121.019	2.680.852.408	5.088.979.974
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai	-	-	-	-
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	355.009.856	851.488.020	711.123.004	1.030.239.715
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	<b>16.660.693.552</b>	<b>21.542.609.039</b>	<b>3.391.975.412</b>	<b>6.119.219.689</b>

## 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 06 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
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	8.957.214.985	4.142.245.744
Tổng công ty Tín Nghĩa	433.998	385.776
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	191.780.822	239.178.533
<b>Phải thu về cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	119.734.770.054	92.228.194.711
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	34.822.193.732	20.785.753.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	140.958.904	140.958.904
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.975.214.284	22.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	643.749.717	1.881.917.809

**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 2/2024**

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

Công ty liên quan	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	187.219.450
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	127.532.880	140.881.680
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	39.422.030	18.989.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	268.700.422	291.323.978
<b>Phải trả khác</b>		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 13 tháng 7 năm 2024

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng  
Giám đốc

