

Số: 432/CV.CT

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2025

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

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

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

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

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

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

Lý do/Reason: .....

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

*This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 21/4/2025 available at [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn) – Shareholders.*

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

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

**Tài liệu đính kèm/Attachment:**

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

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/Party authorized to disclose information*

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

*(Signature, full name, position, and seal)*



**PHÓ GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN QUỐC HÙNG**



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT  
TRIỂN KHU CÔNG N  
GIỆP TÍN NGHĨA  
2025.04.21 11:57:18+07'00'

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**

**Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - DN**

**Mã Số Thuế: 3600964611**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Quý 01/2025**

Tháng 04/2025

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**Quý 1/2025**

\*\*\*\*\*

DVT: Đồng

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

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

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 21 tháng 4 năm 2025

Giám đốc



Phan Anh Dũng

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

ĐVT: Đồng

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

Người lập biểu

  
Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

  
Nguyễn Thị Ly

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2025

Giám đốc

  
Phan Anh Dũng



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

ĐVT: Đồng

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2025

Giám đốc

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 01/2025

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1/2025

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025**

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

---

## **1. Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

## **2. Lợi thế thương mại**

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

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

## **3. Bất lợi kinh doanh**

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

## **4. Tiền và tương đương tiền**

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

## **5. Hàng tồn kho**

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

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

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

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

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

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

### 7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

### 9. Đầu tư tài chính

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

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

---

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

### 10. Chi phí trả trước

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

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

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

### 11. Chi phí phải trả

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

### 12. Vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

### 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

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

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

14. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ

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

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

15. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

|                                          | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                          | <u>Giá gốc</u>         | <u>Giá gốc</u>         |
| <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 31/03/2025 như sau:

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

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

**3. Phải thu khách hàng**

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

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

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

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

**4. Trả trước cho người bán**

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

**5. Phải thu về cho vay**

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6. Các khoản phải thu khác

|                                                                  | 31/03/2025               | 01/01/2025               |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                               |                          |                          |
| - Tạm ứng                                                        | 20.176.618.131           | 20.141.215.227           |
| - Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh                         | 10.260.000.000           | 10.260.000.000           |
| - Lãi vay Tín Nghĩa Á Châu                                       | 12.971.705.963           | 2.005.243.371            |
| - Ký cược, ký quỹ                                                | 2.250.000                | 2.250.000                |
| - Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*) | 61.161.841.096           |                          |
| - Cổ tức Công ty CP TM&XD Phước Tân                              | 22.400.000.000           | 22.400.000.000           |
| - Lãi vay Công ty CP TM&XD Phước Tân                             | 1.136.836.390            |                          |
| - Các khoản phải thu khác                                        | 2.957.549.339            | 1.181.406.063            |
| <b>Cộng ngắn hạn</b>                                             | <b>131.066.800.919</b>   | <b>55.990.114.661</b>    |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                |                          |                          |
| - Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*) | 1.033.200.000.000        | 1.033.200.000.000        |
| <b>Cộng dài hạn</b>                                              | <b>1.033.200.000.000</b> | <b>1.033.200.000.000</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 1/2025

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

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

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

- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 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 đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.

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

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

### 7. Hàng tồn kho

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

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

(1) Giá trị dự án khu dân cư và tái định cư tại phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, Đồng Nai của khu đất có diện tích 164.737 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 ĐC 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/HĐTD ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/03/2025 là của 13 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617m<sup>2</sup> từ tháng 04/2023.

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

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

### 8. Tài sản dở dang dài hạn

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

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

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

| Khoản mục                     | Nhà cửa, Vật kiến trúc | Máy móc thiết bị      | Phương tiện vận tải   | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tổng cộng              |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                       |                       |                          |                        |
| Số dư đầu năm                 | 52.523.505.561         | 31.452.499.683        | 17.102.436.484        | 5.979.195.272            | 107.057.637.000        |
| Tăng trong kỳ                 | -                      | -                     | -                     | -                        | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>52.523.505.561</b>  | <b>31.452.499.683</b> | <b>17.102.436.484</b> | <b>5.979.195.272</b>     | <b>107.057.637.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                       |                       |                          |                        |
| Số dư đầu năm                 | 36.121.765.714         | 31.452.499.683        | 12.741.769.266        | 4.531.719.410            | 84.847.754.073         |
| Khấu hao trong kỳ             | 651.866.064            | -                     | 341.320.554           | 112.459.119              | 1.105.645.737          |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>36.773.631.778</b>  | <b>31.452.499.683</b> | <b>13.083.089.820</b> | <b>4.644.178.529</b>     | <b>85.953.399.810</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                       |                       |                          |                        |
| Số dư đầu năm                 | 16.401.739.847         | -                     | 4.360.667.218         | 1.447.475.862            | 22.209.882.927         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <b>15.749.873.783</b>  | <b>-</b>              | <b>4.019.346.664</b>  | <b>1.335.016.743</b>     | <b>21.104.237.190</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 1/2025****Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Trong đó:

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

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

**11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

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

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

**12. Chi phí trả trước**

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

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

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

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

**13. Phải trả người bán**

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

**14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                                 | 31/03/2025           | 01/01/2025           |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ - BĐS Thống Nhất | 5.123.535.630        | 7.169.667.345        |
| - Khách hàng trả trước khác                                     | 339.758.629          | 56.641.130           |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>5.463.294.259</b> | <b>7.226.308.475</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 01/2025****15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                               | Số phải thu đầu kỳ | Số phải nộp đầu kỳ    | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải nộp lũy kế    | Số đã thực nộp lũy kế | Số phải thu cuối kỳ | Số phải nộp cuối kỳ  |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| <b>a. Phải nộp</b>            |                    |                       |                       |                         |                       |                       |                     |                      |
| - Thuế GTGT                   | 15.239.236         | 1.702.461.597         | 5.951.452.238         | 6.335.826.984           | 5.951.452.238         | 6.335.826.984         | 15.239.236          | 1.318.086.851        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 9.162.248          | 22.208.570.411        | 4.484.932.616         | 22.208.570.411          | 4.484.932.616         | 22.208.570.411        | 9.162.248           | 4.484.932.616        |
| - Thuế thu nhập cá nhân       |                    | 189.349.054           | 1.154.486.556         | 1.312.272.410           | 1.154.486.556         | 1.312.272.410         |                     | 31.563.200           |
| - Thuế tài nguyên             | 30.643.350         |                       |                       |                         | -                     | -                     | 30.643.350          |                      |
| - Thuế môn bài                |                    | -                     | 9.000.000             | 9.000.000               | 9.000.000             | 9.000.000             |                     | -                    |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất |                    | -                     | 1.968.431.115         |                         | 1.968.431.115         | -                     |                     | 1.968.431.115        |
| - Thuế đất Phi nông nghiệp    |                    |                       |                       |                         | -                     | -                     |                     |                      |
| - Các khoản phải nộp khác     |                    | -                     |                       |                         | -                     | -                     |                     | -                    |
| <b>Cộng</b>                   | <b>55.044.834</b>  | <b>24.100.381.062</b> | <b>13.568.302.525</b> | <b>29.865.669.805</b>   | <b>13.568.302.525</b> | <b>29.865.669.805</b> | <b>55.044.834</b>   | <b>7.803.013.782</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 01/2025****16. Chi phí phải trả**

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

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

|                                                        | 31/03/2025            | 01/01/2025             |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                     | <b>7.091.870.167</b>  | <b>91.295.326.814</b>  |
| - Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn                   | 2.241.022.703         | 1.419.936.363          |
| - Cổ tức phải trả                                      | 475.766.285           | 84.955.315.715         |
| - Thu hộ phí cấp GCN QSDĐ                              | 972.476.644           | 972.476.644            |
| - Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hoá đơn | 3.138.467.116         | 3.138.467.116          |
| - Các khoản phải trả khác                              | 264.137.419           | 809.130.976            |
| <b>b. Dài hạn</b>                                      | <b>26.749.087.676</b> | <b>26.749.087.676</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                       | 75.000.000            | 75.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>33.840.957.843</b> | <b>118.044.414.490</b> |

**18. Doanh thu chưa thực hiện:**

|                                                  | 31/03/2025             | 01/01/2025             |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                               |                        |                        |
| - Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT                  | 45.953.631.946         | 5.189.482.100          |
| - Doanh thu chợ Tam Phước                        | 514.871.799            | 514.871.799            |
| - Doanh thu Kios                                 | 15.000.000             | 15.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>46.483.503.745</b>  | <b>5.719.353.899</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>                                |                        |                        |
| - Tiền cho thuê Kios                             | 405.000.000            | 405.000.000            |
| - Doanh thu chợ Tam Phước                        | 6.049.743.638          | 6.178.461.588          |
| - Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ | 141.650.002.077        | 142.947.372.604        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>148.104.745.715</b> | <b>149.530.834.192</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 01/2025****19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

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

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu tài chính

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

4. Chi phí tài chính

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

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

**6. Thu nhập khác**

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

**7. Chi phí khác**

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

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

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

**9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:**

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

**10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1/2025

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

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

Biên Hoà, ngày 4 tháng 4 năm 2025

  
Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

  
Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

  
  
Phan Anh Dũng  
Giám đốc