

Số: 213./CV.CT

Biên Hòa, ngày 23 tháng 7 năm 2025

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

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

Kính gửi/ To:

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

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông **Nguyễn Quốc Hùng**
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc/*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 2 năm 2025/ *Separate Financial Statement Q2.2025*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 2 năm 2025/ *Consolidated Financial Statements Q2.2025*.

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

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

Lý do/*Reason*:



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 23/7/2025 tại đường dẫn www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 23/7/2025 available at www.tinnghiaip.com.vn – Shareholders.

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

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

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- Báo cáo tài chính Riêng quý 2 năm 2025;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 2 năm 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
GHIEP TIN NGHĨA
2025.07.23 15:02:04+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 02/2025

Tháng 07/2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 2/2025

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.720.181.657.933	659.735.035.671
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>61.155.318.670</i>	<i>87.130.709.626</i>
1. Tiền	111		4.217.663.362	13.930.709.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		56.937.655.308	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>1.449.966.013.942</i>	<i>423.841.851.411</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	7.683.573.677	83.288.779.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.758.114.225	983.946.061
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	227.434.633.372	285.564.149.804
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.213.089.692.668	55.990.114.661
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(1.985.138.904)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>131.536.114.736</i>	<i>136.876.203.402</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	131.536.114.736	136.876.203.402
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>3.624.210.585</i>	<i>2.586.271.232</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	1.445.937.873	542.039.224
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.022.783.489	1.989.187.174
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	155.489.223	55.044.834
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		435.530.298.634	1.469.392.401.949
<i>I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</i>	<i>210</i>		<i>-</i>	<i>1.033.200.000.000</i>
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	-	1.033.200.000.000
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>20.070.068.244</i>	<i>22.209.882.927</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	20.070.068.244	22.209.882.927
- Nguyên giá	222		107.124.977.000	107.057.637.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(87.054.908.756)	(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>27.857.702.893</i>	<i>25.981.531.993</i>
- Nguyên giá	231		130.627.079.890	127.979.995.282
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(102.769.376.997)	(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 XDCB 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>351.358.983.346</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		321.311.503.967	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		(6.497.115.951)	(2.670.261.006)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>34.943.017.417</i>	<i>35.762.598.025</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	34.943.017.417	35.762.598.025
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.155.711.956.567	2.129.127.437.620

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		282.579.790.650	316.846.322.061
I. Nợ ngắn hạn	310		109.152.045.736	140.566.400.193
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.13	3.308.108.468	3.404.089.912
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	4.718.266.899	7.226.308.475
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	25.783.327.753	24.100.381.062
4. Phải trả người lao động	315		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	367.385.735	364.472.537
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	34.682.008.508	5.719.353.899
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	32.884.154.747	91.295.326.814
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.408.793.626	8.456.467.494
II. Nợ dài hạn	330		173.427.744.914	176.279.921.868
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	146.678.657.238	149.530.834.192
6. Phải trả dài hạn khác	336	V.17	26.749.087.676	26.749.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		-	-
9. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	1.873.132.165.917	1.812.281.115.559
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.873.132.165.917	1.812.281.115.559
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411			
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		641.438.310.382	641.438.310.382
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		48.804.975.118	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		496.088.183.659	437.889.438.628
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		405.811.559.949	339.903.020.497
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		90.276.623.710	97.986.418.131
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		36.013.476.562	38.424.491.704
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.155.711.956.567	2.129.127.437.620

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 21 tháng 7 năm 2025

Giám đốc




Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 02/2025

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	35.855.087.397	69.435.679.334	40.704.212.552	79.097.623.561
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		35.855.087.397	69.435.679.334	40.704.212.552	79.097.623.561
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	12.203.015.227	23.947.911.023	16.731.441.141	34.046.710.840
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		23.652.072.170	45.487.768.311	23.972.771.411	45.050.912.721
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	68.681.485.679	76.651.777.659	67.780.316.731	72.421.387.617
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.810.798.887	3.872.820.926	105.304.119	(13.206.491.211)
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	15.649.315	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		2.026.806.983	4.299.051.575	602.905.527	2.448.012.042
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.602.325.305	9.211.960.089	7.336.260.982	15.015.749.245
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		88.947.240.640	113.353.816.530	84.914.428.568	118.111.054.346
12. Thu nhập khác	31	VI.6	5.217.632	290.242.499	272.575.660	387.990.339
13. Chi phí khác	32	VI.7	503.578.617	714.145.214	504.704.178	972.489.288
14. Lợi nhuận khác	40		(498.360.985)	(423.902.715)	(232.128.518)	(584.498.949)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		88.448.879.655	112.929.913.815	84.682.300.050	117.526.555.397
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	17.347.762.487	21.832.695.103	16.660.693.552	21.542.609.039
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	(110.487.435)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		71.101.117.168	91.097.218.712	68.021.606.498	96.094.433.793
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		71.046.793.449	90.276.623.710	67.467.391.297	94.719.053.040
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		54.323.719	820.595.002	554.215.201	1.375.380.753
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.093	1.389	1.038	1.457

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly



Bình Hòa, ngày 21 tháng 7 năm 2025

Giám đốc

Phan Anh Dũng

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 02/2025

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		112.929.913.815	117.526.555.397
2. Điều chỉnh cho các khoản			(73.885.156.522)	(85.333.838.696)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.978.068.391	3.188.015.793
2 - Các khoản dự phòng	03		1.841.716.041	(15.735.116.382)
- Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền				
3 tệ có gốc ngoại tệ	04		(910)	(151.360)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(78.720.589.359)	(72.786.586.747)
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		39.044.757.293	32.192.716.701
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		(60.155.294.589)	(13.932.576.188)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		5.340.088.666	5.518.908.370
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		86.122.235.997	48.234.931.470
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12		(84.318.041)	(1.062.591.756)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		(15.649.315)	-
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(22.624.302.995)	(19.529.300.831)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.586.330.238)	(7.113.381.573)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		45.041.186.778	44.308.706.193
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(345.485.000)	(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		(96.719.562.712)	(49.806.575.343)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		93.290.000.000	11.900.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.807.968.498	2.911.550.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		16.032.920.786	(35.360.014.875)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33		6.000.000.000	-
3 Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.000.000.000)	-
4 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(87.049.499.430)	(22.350.412.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(87.049.499.430)	(22.350.412.330)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(25.975.391.866)	(13.401.721.012)
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	151.360
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		61.155.318.670	45.006.071.447

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Biên Hòa, ngày 24 tháng 7 năm 2025

Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2/2025

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 30/06/2025 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 30/06/2025 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 2/2025

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 30/06/2025. 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 2/2025

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 2/2025

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 2/2025

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 quy đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

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

15. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT QUÝ 02/2025

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền mặt	407.292.756	11.288.394
Tiền gửi ngân hàng VND	3.810.370.606	13.916.430.065
Tiền gửi ngân hàng USD	-	2.991.167
Các khoản tương đương tiền (*)	56.937.655.308	73.200.000.000
Cộng	61.155.318.670	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 56.937.655.308 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

	30/06/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư ngắn hạn		
- 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 30/06/2025 khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/06/2025	01/01/2025
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
Đầu tư vào Công ty liên kết (1)	282.087.727.273	282.087.727.273
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Phước Tân (*)	280.887.727.273	280.887.727.273
Đầu tư vào đơn vị khác (2)	137.432.800.000	137.432.800.000
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Olympic	114.200.000.000	114.200.000.000
Cộng	419.520.527.273	419.520.527.273

(1). Đầu tư vào Công ty liên kết:

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2025 như sau:

	30/06/2025 (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	2.324.387.819	2.297.208.669
- CTCP XD & TM Phước Tân	318.987.116.148	314.766.319.277
Cộng	321.311.503.967	317.063.527.946

(2). Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 30/06/2025 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	30/06/2025		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	(6.497.115.951)	13.311.795.330	(2.670.261.006)
Cộng		36.544.595.330	(6.497.115.951)	36.544.595.330	(2.670.261.006)

3. Phải thu khách hàng

	30/06/2025	01/01/2025
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	430.936.000	430.936.000
- Công ty CP Thiết Bị điện Hanaka SG	-	3.084.704.003
- Công ty CP Hanaka ABM	-	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	1.384.189.439	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	774.344.065	1.144.162.750
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	611.872.822	686.286.054
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.555.756.000	1.934.534.257
Cộng	7.683.573.677	83.288.779.789

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025

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

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2025	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
- Công ty TNHH Ô tô Việt Nhân	159.800.000	
- Công ty CP Du lịch Vietravel - CN Đắc	444.500.000	
- Các đối tượng khác	261.344.000	91.475.836
Cộng	1.758.114.225	983.946.061

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	30/06/2025	01/01/2025
- CTCP địa ốc Đại Á (1)	4.620.000.000	6.510.000.000
- Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (2)	149.127.181.868	133.425.899.677
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (3)	41.687.451.504	39.128.250.127
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	-	74.500.000.000
- Công ty CP Hàng hóa Kỳ Lân (4)	32.000.000.000	32.000.000.000
Cộng	227.434.633.372	285.564.149.804

(1) CTCP BĐS Thống Nhất cho CTCP địa ốc Đại Á vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 12/8/2022, phụ lục hợp đồng số 04/PL-HĐVV ngày 26/12/2024 và phụ lục số 05/PL-HĐVV ngày 05/03/2025, thời hạn vay đến 31/12/2025. Hình thức cho vay: thế chấp bằng tài sản đảm bảo, mục đích vay bổ sung vốn lưu động. Đến 30/06/2025 sau khi trừ nợ gốc năm 2024 nợ gốc vay còn 4.620.000.000 đồng, với lãi suất 9%/năm.

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

- HĐ số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 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 26/04/2024 và PL số 03/92/2024/HĐVV ngày 02/05/2025, thời hạn vay đến 02/08/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 33.300.493.150 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp, mục đích vay là xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai.

- Công ty CP Tín Khai cho Công ty CP ĐT Tín Nghĩa Á Châu vay vốn theo HĐ số 01/HĐVV ngày 04/01/2023, PL 02 ngày 05/4/2025, thời hạn vay đến 04/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 25.207.364.384 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

- Công ty CP Tín Khai 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 số 04/100/PL-HĐVV ngày 19/05/2025 thời hạn vay đến 20/8/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền: 24.058.958.353 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025

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

- 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 và PL 01-138/2024/PLHĐVV ngày 06/5/2025, thời hạn vay đến 06/5/2026, 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

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	19.858.133.679	20.141.215.227
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	-	10.260.000.000
- Các khoản thế chấp ký cược, ký quỹ	-	-
- Lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	11.393.707.481	2.005.243.371
- Ký cược, ký quỹ	-	2.250.000
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	1.033.200.000.000	
- Phải thu chi phí sử dụng vốn (lãi vay) Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	123.983.950.000	
- 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	1.030.279.776	
- Các khoản phải thu khác	1.223.621.732	1.181.406.063
Cộng ngắn hạn	1.213.089.692.668	55.990.114.661

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

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

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

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

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025

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

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 Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản lợi nhuận tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% từ ngày 27/04/2024 đến 27/04/2025 dựa trên số vốn góp thực tế tính từ ngày gia hạn hợp đồng theo phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024, thời gian gia hạn 24 tháng từ ngày 27/04/2024 đến ngày 26/04/2026 với giá trị là 123.983.950.000 đồng vào doanh thu tài chính, Phước An đã thanh toán đợt 1 số tiền là 62.161.841.096 đồng vào ngày 07/07/2025, số còn lại là 61.822.158.904 đồng Phước An sẽ thanh toán chậm nhất 31/12/2025.

- 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.

7. Hàng tồn kho

	30/06/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	179.961.764	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:	109.347.971.154	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)	2.148.159.641	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)	4.903.274.992	7.925.813.092
Cộng	131.536.114.736	136.876.203.402

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

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

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

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/06/2025	01/01/2025
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Chi phí cải tạo gđ 1,2,3 và nâng công suất trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Công trình khác	355.520.000	355.520.000
- Chi phí xây dựng khu kios giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
- Chi phí lập báo cáo cấp giấy phép MT	575.555.556	575.555.556
Cộng	1.300.526.734	1.300.526.734

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

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	52.523.505.561	31.452.499.683	17.102.436.484	5.979.195.272	107.057.637.000
Tăng trong kỳ	-	67.340.000	-	-	67.340.000
- Mua trong kỳ		67.340.000			67.340.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Số dư cuối kỳ	52.523.505.561	31.519.839.683	17.102.436.484	5.979.195.272	107.124.977.000
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	36.121.765.714	31.452.499.683	12.741.769.266	4.531.719.410	84.847.754.073
Khấu hao trong kỳ	1.303.732.128		684.415.118	219.007.437	2.207.154.683
Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	37.425.497.842	31.452.499.683	13.426.184.384	4.750.726.847	87.054.908.756
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	16.401.739.847	-	4.360.667.218	1.447.475.862	22.209.882.927
Số dư cuối kỳ	15.098.007.719	67.340.000	3.676.252.100	1.228.468.425	20.070.068.244

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng cộng
Nguyên giá					
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	-	2.647.084.608	-	-	2.647.084.608
- Đầu tư XD/CB hoàn thành		2.647.084.608			2.647.084.608
- Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	130.627.079.890
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		711.091.410	51.214.452	8.607.846	770.913.708
- Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	-	96.567.084.652	5.880.758.159	321.534.186	102.769.376.997
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	25.378.342.054	796.368.546	91.642.293	27.857.702.893

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

12. Chi phí trả trước

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	1.445.937.873	542.039.224
- Chi phí thâm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất	705.149.649	
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	10.500.000	42.999.998
- Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	-	
- Chi phí phân bón chăm cây	300.000.000	269.333.342
- Các khoản chi phí khác	279.362.299	78.779.959
b. Dài hạn	34.943.017.417	35.762.598.025
- Chi phí đền bù KCN	19.276.148.195	19.615.239.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	26.833.330	75.927.979
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.808.789.566	9.985.917.798
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.143.365.909	1.563.285.905
Tam Phước - gd1	4.339.198.834	4.405.955.740
- Các khoản khác	348.681.583	116.270.908
Cộng	36.388.955.290	36.304.637.249

13. Phải trả người bán

	30/06/2025	01/01/2025
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.781.987.550	1.426.747.245
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	392.552.318
- Phải trả các đối tượng khác	1.526.120.918	1.584.790.349
Cộng	3.308.108.468	3.404.089.912

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/06/2025	01/01/2025
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ - BĐS Thống Nhất	4.289.560.500	7.169.667.345
- Khách hàng trả trước khác	428.706.399	56.641.130
Cộng	4.718.266.899	7.226.308.475

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT	15.239.236	1.702.461.597	1.056.937.730	131.944.068	7.008.389.968	6.467.771.052	15.239.236	2.243.080.513
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.162.248	22.208.570.411	17.347.762.487	100.444.389	21.832.695.103	22.309.014.800	109.606.637	21.832.695.103
- Thuế thu nhập cá nhân		189.349.054	260.515.575	228.672.963	1.415.002.131	1.540.945.373		63.405.812
- Thuế tài nguyên	30.643.350				-	-	30.643.350	
- Thuế môn bài		-			9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(90.437.760)	233.847.030	1.877.993.355	233.847.030		1.644.146.325
Cộng	55.044.834	24.100.381.062	18.574.778.032	694.908.450	32.143.080.557	30.560.578.255	155.489.223	25.783.327.753

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025**16. Chi phí phải trả**

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Trích trước CP điện T06/2025	367.385.735	325.757.384
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	-	38.715.153
Cộng	367.385.735	364.472.537

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	32.884.154.747	91.295.326.814
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	24.023.663	
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	658.514.140	1.419.936.363
- Cổ tức phải trả	26.478.909.085	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	1.611.764.099	809.130.976
b. Dài hạn	26.749.087.676	26.749.087.676
- Khoản tiền đền bù DA KCN Tam phước phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả đặt cọc thuê kho lạnh	75.000.000	75.000.000
Cộng (a+b)	59.633.242.423	118.044.414.490

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	30/06/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	34.152.136.709	5.189.482.100
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Doanh thu Kios	15.000.000	15.000.000
Cộng	34.682.008.508	5.719.353.899
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	405.000.000	405.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.921.025.688	6.178.461.588
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	140.352.631.550	142.947.372.604
Cộng	146.678.657.238	149.530.834.192

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025**19. Vốn chủ sở hữu:****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa PP và các quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	374.489.128.515	37.754.514.854	1.742.841.396.819
- Lãi trong kỳ trước					182.496.632.231	4.058.006.002	186.554.638.233
- Trích lập các quỹ (1)			5.369.431.777		(5.369.431.777)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
- Chia cổ tức					(104.012.571.200)	(2.855.500.000)	(106.868.071.200)
Số dư ngày 31/12/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	437.889.438.628	38.424.491.704	1.812.281.115.559
- Lãi trong năm nay					90.276.623.710	820.595.002	91.097.218.712
- Trích lập các quỹ (1)			5.063.320.469		(5.063.320.469)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
- Chia cổ tức					(26.003.142.800)	(2.569.950.000)	(28.573.092.800)
- Giảm khác					(51.075.554)		
Số dư ngày 30/06/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	48.804.975.118	708.650.196	496.088.183.659	36.013.476.562	1.873.132.165.917

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 02/2025

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 (%)	30/06/2025	Tỷ lệ (%)	01/01/2025
- Tổng Công ty Tín nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
- Cổ đông bên ngoài	43,26	281.228.570.000	43,26	281.228.570.000
Cộng	100,00	650.078.570.000	100,00	650.078.570.000

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

	Năm 2025	Năm 2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	84.955.315.715	437.656.845
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	28.573.092.800	104.012.571.200
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên LN năm trước	28.573.092.800	19.502.357.100
+ 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)	(19.494.912.330)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(87.049.499.430)	(19.494.912.330)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	26.478.909.085	84.955.315.715

d. Cổ phiếu

	30/06/2025	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:

	30/06/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	48.804.975.118	43.741.654.649
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	49.513.625.314	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 2/2025

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

Ngoại tệ các loại	30/06/2025	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 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	14.721.075.325	28.611.555.305	13.847.557.278	26.205.234.171
- DT cho thuê đất	1.596.689.574	2.675.571.198	982.169.306	2.044.502.196
- DT KDC 18ha	-	-	375.176.898	375.176.898
- DT cung cấp nước	5.800.881.700	10.590.216.600	5.999.579.500	11.518.207.000
- DT phí nước thải	6.814.835.589	12.006.068.007	9.225.270.146	12.128.812.387
- DT thu gom rác thải	1.224.395.430	2.426.861.300	1.213.978.688	2.424.448.386
- DT cung cấp điện	655.627.173	1.208.738.949	511.284.366	985.324.124
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	1.182.554.545	4.362.062.786	6.737.454.450	16.844.146.267
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	3.859.028.061	7.554.605.189	1.811.741.920	6.571.772.132
Cộng	35.855.087.397	69.435.679.334	40.704.212.552	79.097.623.561

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.516.724.384	2.763.404.356	1.765.310.754	3.279.778.709
- Giá vốn cho thuê đất	388.383.579	776.767.158	212.336.097	424.672.194
- Giá vốn cung cấp nước	5.775.927.325	10.599.137.276	5.601.216.149	11.152.365.237
- Giá vốn phí nước thải	1.383.317.084	2.426.962.847	1.180.394.467	2.254.318.622
- Giá vốn thu gom rác thải	743.362.047	1.414.972.061	670.864.473	1.312.862.119
- Giá vốn KDC 18ha	-	-	305.182.465	305.182.465
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	900.653.269	3.022.538.100	5.426.945.335	12.572.900.623
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.494.647.539	2.944.129.225	1.569.191.401	2.744.630.871
Cộng	12.203.015.227	23.947.911.023	16.731.441.141	34.046.710.840

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.519.644.583	14.489.935.653	5.731.805.175	10.372.876.061
- Lãi chậm trả	-	-	82.201.292	82.201.292
- Lãi góp vốn	-	-	144.000.000	144.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	910	151.360	151.360
- Lãi hợp tác	62.161.841.096	62.161.841.096	61.822.158.904	61.822.158.904
Cộng	68.681.485.679	76.651.777.659	67.780.316.731	72.421.387.617

4. Chi phí tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025

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

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí lãi vay	-	15.649.315	-	-
- Chi phí tài chính	-	30.316.666	-	-
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	1.810.798.887	3.826.854.945	105.304.119	(13.206.491.211)
Cộng	1.810.798.887	3.872.820.926	105.304.119	(13.206.491.211)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.599.034.179	7.191.268.188	4.702.979.256	9.386.691.046
- Chi phí nguyên vật liệu QL	49.945.834	93.349.549	79.290.793	205.911.580
- Chi phí khấu hao TSCĐ	484.712.984	969.085.272	613.135.418	1.249.030.355
- Thuế, phí và lệ phí	133.516.013	261.979.210	131.448.451	301.082.999
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	794.535.031	1.478.183.680	917.226.610	1.842.238.819
- Chi phí khác	525.720.168	1.203.233.094	892.180.454	2.030.794.446
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.985.138.904)	(1.985.138.904)	-	-
Cộng	3.602.325.305	9.211.960.089	7.336.260.982	15.015.749.245

6. Thu nhập khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	-	181.745.000	100.583.957	163.480.957
- Thu phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	-	75.084.540	3.176.736	3.176.736
- Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	-	46.500.000	46.500.000
- Thu nhập khác	5.217.632	33.412.959	122.314.967	174.832.646
Cộng	5.217.632	290.242.499	272.575.660	387.990.339

7. Chi phí khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	393.000.000	504.000.000	350.999.999	701.999.997
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	-	-	50.000.000	100.000.000
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	25.000.000	35.000.000	25.000.000	25.000.000
- Chi phí quà tặng khách hàng	-	-	71.408.334	71.408.334
- Chi phí khác	85.578.617	175.145.214	7.295.845	74.080.957
Cộng	503.578.617	714.145.214	504.704.178	972.489.288

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.026.383.011	11.125.512.331	5.918.046.440	11.907.852.705
- Chi phí nhân công	3.599.034.179	7.191.268.188	4.702.979.256	9.386.691.046
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.455.850.383	2.927.001.386	1.621.354.039	3.188.015.793
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.051.858.640	6.930.820.808	6.754.880.129	17.697.042.523
- Chi phí khác bằng tiền	(854.854.952)	712.521.799	800.514.437	2.641.983.696
Cộng	14.278.271.261	28.887.124.512	19.797.774.301	44.821.585.763

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 2	Lũy kế	Quý 2	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	17.314.234.718	21.329.395.746	16.305.683.696	20.691.121.019
- CP thuế TNDN tại CTCP BDS Thông Nhất	33.527.769	503.299.357	355.009.856	851.488.020
- Tổng	17.347.762.487	21.832.695.103	16.660.693.552	21.542.609.039

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

Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	30/06/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		6.737.882.548
Tổng công ty Tín Nghĩa	675.108	1.350.216
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		1.577.824.180
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	16.000.000	
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		133.425.899.677
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	41.687.451.504	39.128.250.127
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông		74.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	23.430.279.776	22.400.000.000
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		2.005.243.370
Ứng trước cho nhà cung cấp		
Công ty CP QLDA Tín Nghĩa	30.000.000	30.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	105.690.960	115.660.960

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 2/2025

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

Công ty liên quan	30/06/2025	01/01/2025
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	28.699.120	27.687.450
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	263.417.046	313.269.415
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	41.428.087.676	26.674.087.676

Biên Hoà, ngày 21 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng




Phan Anh Dũng
Giám đốc

