

Số: 22.1/CV.CT

Biên Hòa, ngày 20 tháng 10 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, P. Tam Phước, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- 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 3 năm 2025/ *Separate Financial Statement Q3.2025*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2025/ *Consolidated Financial Statements Q3.2025*;

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 3 năm 2025 so với quý 3 năm 2024/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q3.2025 compared to Q3.2024*.

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.

Địa chỉ: KCN Tam Phước, Đường số 6, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

Tel: 0251.3 512.063; Email: tip@tinnghiaip.com.vn; Website: www.tinnghiaip.com.vn



Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 20/10/2025 tại đường dẫn www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 20/10/2025 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 3 năm 2025;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2025;
- Công văn giải trình số: 20/CV.CT ngày...22/10/2025.

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 NGHIỆP TÍN NGHĨA
2025.10.20 14:33:52+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 03/2025

Tháng 10/2025

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Quý 3/2025

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.619.556.215.273	659.735.035.671
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.134.482.492	87.130.709.626
1. Tiền	111		3.634.482.492	13.930.709.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.500.000.000	73.200.000.000
II. Đầu tư tài chính	120	V.2	4.900.000.000	9.300.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.900.000.000	9.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.466.439.721.823	423.841.851.411
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6.010.599.226	83.288.779.789
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	979.470.225	983.946.061
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	313.520.397.814	285.564.149.804
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.145.929.254.558	55.990.114.661
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(1.985.138.904)
IV. Hàng tồn kho	140		129.040.287.433	136.876.203.402
1. Hàng tồn kho	141	V.7	129.040.287.433	136.876.203.402
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.041.723.525	2.586.271.232
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	850.842.377	542.039.224
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.035.391.925	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		441.611.831.579	1.469.392.401.949
I. CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN	210		50.000.000	1.033.200.000.000
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.6	50.000.000	1.033.200.000.000
II. Tài sản cố định	220		19.759.847.719	22.209.882.927
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	19.759.847.719	22.209.882.927
- Nguyên giá	222		107.942.091.815	107.057.637.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(88.182.244.096)	(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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	27.471.408.480	25.981.531.993
- Nguyên giá	231		130.627.079.890	127.979.995.282
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(103.155.671.410)	(101.998.463.289)
IV. Tài sản sở hữu dài hạn	240	V.8	1.300.526.734	1.300.526.734
2. Chi phí XDDB dở dang	242		1.300.526.734	1.300.526.734
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	358.635.709.027	350.937.862.270
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		323.817.380.278	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		(1.726.266.581)	(2.670.261.006)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		34.394.339.619	35.762.598.025
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	34.394.339.619	35.762.598.025
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.061.168.046.852	2.129.127.437.620

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		237.057.432.126	316.846.322.061
I. Nợ ngắn hạn	310		65.055.775.689	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	2.921.126.896	3.404.089.912
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.14	1.263.232.291	7.226.308.475
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	26.899.500.028	24.100.381.062
4. Phải trả người lao động	315		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	682.725.637	364.472.537
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18	20.391.133.611	5.719.353.899
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17	6.964.673.725	91.295.326.814
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.933.383.501	8.456.467.494
II. Nợ dài hạn	330		172.001.656.437	176.279.921.868
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335	V.18	145.252.568.761	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	1.824.110.614.726	1.812.281.115.559
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.824.110.614.726	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		446.166.071.844	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		40.354.511.895	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		36.914.037.186	38.424.491.704
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.061.168.046.852	2.129.127.437.620

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 20 tháng 12 năm 2025



Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 03/2025

DVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	38.630.640.412	108.066.319.746	40.493.345.657	119.590.969.218
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38.630.640.412	108.066.319.746	40.493.345.657	119.590.969.218
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	14.742.810.821	38.690.721.844	17.017.284.718	51.063.995.558
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		23.887.829.591	69.375.597.902	23.476.060.939	68.526.973.660
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.167.172.036	85.818.949.695	6.996.745.470	79.418.133.087
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(4.770.849.370)	(898.028.444)	(105.304.119)	(13.311.795.330)
Trong đó lãi vay phải trả	23		-	15.649.315	-	-
8. Lãi (lỗ) của Công ty liên doanh, liên kết	24		2.505.876.311	6.804.927.886	1.834.823.615	4.282.835.657
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.542.253.149	14.754.213.238	6.949.646.162	21.965.395.407
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.789.474.159	148.143.290.689	25.463.287.981	143.574.342.327
12. Thu nhập khác	31	VI.6	315.847.188	606.089.687	1.124.309.301	1.512.299.640
13. Chi phí khác	32	VI.7	396.152.683	1.110.297.897	1.516.847.760	2.489.337.048
14. Lợi nhuận khác	40		(80.305.495)	(504.208.210)	(392.538.459)	(977.037.408)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.709.168.664	147.639.082.479	25.070.749.522	142.597.304.919
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	5.721.291.455	27.553.986.558	4.767.883.805	26.310.492.844
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	(110.487.435)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.987.877.209	120.085.095.921	20.302.865.717	116.397.299.510
18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		28.087.316.585	118.363.940.295	19.229.769.177	113.948.822.217
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		900.560.624	1.721.155.626	1.073.096.540	2.448.477.293
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		432	1.821	296	1.753

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly



Tam Phước, ngày 20 tháng 10 năm 2025

Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 03/2025

ĐVT: Đồng

Chi 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		147.639.082.479	117.526.555.397
2. Điều chỉnh cho các khoản			(87.735.917.668)	(85.333.838.696)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.491.698.144	3.188.015.793
2 - Các khoản dự phòng	03		(2.929.133.329)	(15.735.116.382)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		-	(151.360)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(89.316.000.798)	(72.786.586.747)
5 - Chi phí lãi vay	06		15.649.315	-
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		1.869.000	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	08		59.903.164.811	32.192.716.701
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09		4.527.744.710	(13.932.576.188)
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10		5.534.316.361	5.518.908.370
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		5.620.638.456	48.234.931.470
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12		1.059.455.253	(1.062.591.756)
5 - Tiền lãi vay đã trả	14		(15.649.315)	-
6 - Thuế TNDN đã nộp	15		(27.142.763.380)	(19.529.300.831)
7 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.064.878.965)	(7.113.381.573)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		42.422.027.931	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		(817.114.815)	(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		(265.383.022.523)	(49.806.575.343)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		248.990.000.000	11.900.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		94.815.843.463	2.911.550.270
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		77.605.706.125	(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		-	-
2 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		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(70.996.227.134)	(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		-	151.360
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70		16.134.482.492	45.006.071.447

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Ngân



Nguyễn Thị Ly

Tam Phước, ngày 20 tháng 03 năm 2025
Giám đốc
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP
TÍN NGHĨA
TỈNH ĐỒNG NAI


Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 3/2025

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 30/09/2025 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	Tân Triều, Đồng Nai	99,88%	82,38%	KD BĐS
- CTCP BĐS Thống Nhất	Dầu Giây, Đồng Nai	59,21%	59,21%	KD BĐS

Công ty có các Công ty liên kết được phản ánh trong BCTC hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2025 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	Phước Tân, Đồng Nai	40%	40%	KD BĐS
CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tam Phước, Đồng Nai	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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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 30/09/2025. 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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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 03/2025

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
Tiền mặt	30.401.519	11.288.394
Tiền gửi ngân hàng VND	3.604.080.973	13.916.430.065
Tiền gửi ngân hàng USD	-	2.991.167
Các khoản tương đương tiền (*)	12.500.000.000	73.200.000.000
Cộng	16.134.482.492	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 12.500.000.000 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

	30/09/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư ngắn hạn		
- Tiền gửi CKH NH Hdbank	4.900.000.000	9.300.000.000
Tổng	4.900.000.000	9.300.000.000

Tại ngày 30/09/2025 khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng có giá trị 4.900.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,5%/năm đến 5,6%/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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/09/2025	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 30/09/2025 như sau:

	30/09/2025 (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	2.353.380.204	2.297.208.669
- CTCP XD & TM Phước Tân	321.464.000.074	314.766.319.277
Cộng	323.817.380.278	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 30/09/2025 như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	30/09/2025		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	12,08	13.311.795.330	(1.726.266.581)	13.311.795.330	(2.670.261.006)
Cộng		36.544.595.330	(1.726.266.581)	36.544.595.330	(2.670.261.006)

3. Phải thu khách hàng

	30/09/2025	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	1.426.475.351	2.156.033.880
- Công ty Tín Nghĩa Á Châu	-	6.737.882.548
- Công ty Toàn Lộc	1.100.143.616	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	1.031.045.565	1.144.162.750
- Phải thu khách hàng mua ô vữa - Kios	-	686.286.054
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.021.998.694	1.934.534.257
Cộng	6.010.599.226	83.288.779.789

4. Trả trước cho người bán

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/09/2025	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	87.000.000	91.475.836
Cộng	979.470.225	983.946.061

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	30/09/2025	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)	159.599.937.235	133.425.899.677
- Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch (3)	75.000.000.000	
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (4)	42.300.460.579	39.128.250.127
- Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	-	74.500.000.000
- Công ty CP Hàng hóa Kỳ Lân (5)	32.000.000.000	32.000.000.000
Cộng	313.520.397.814	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 30/09/2025 sau khi trừ cổ tức 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 09/PLHĐVV ngày 24/7/2025 thời hạn vay đến 31/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền: 23.966.990.754 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 03/PLHĐVV ngày 24/7/2025 thời hạn vay đến 31/07/2025, lãi suất 12%/năm, số tiền 66.662.652.501 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 25.969.800.830 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) CTCP BĐS Thống Nhất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 30/09/2025, số tiền 75.000.000.000 đồng, thời hạn vay đến 29/03/2026. Hình thức cho vay: tín chấp, mục đích vay bổ sung vốn lưu động với lãi suất 7%/năm.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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

- HĐ số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục số 05/100/PL-HĐVV ngày 20/8/2025 thời hạn vay đến 20/12/2025, lãi suất 10%/năm, số tiền: 24.671.967.428 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.

(5) 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

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	19.928.848.969	20.141.215.227
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	-	10.260.000.000
- Lãi vay Tín Nghĩa Á Châu	5.716.523.784	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 (*)	61.822.108.904	
- 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	1.474.908.758	
- Các khoản phải thu khác	1.386.864.143	1.181.406.063
Cộng ngắn hạn	1.145.929.254.558	55.990.114.661
b. Dài hạn		
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)		1.033.200.000.000
- Phải thu dài hạn khác	50.000.000	
Cộng dài hạn	50.000.000	1.033.200.000.000

(*) 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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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

2 sau khi dự án KCN Phước An được nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m² dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung sau.

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

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản lợi nhuận tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% 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 30/09/2025: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

7. Hàng tồn kho

	30/09/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên liệu, vật liệu	361.420.240	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:	106.670.685.375	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)	2.225.989.213	7.925.813.092
Cộng	129.040.287.433	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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

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 30/09/2025 là của 07 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

	30/09/2025	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	739.814.815	77.300.000	884.454.815
- Mua trong kỳ		67.340.000	739.814.815	77.300.000	884.454.815
- Đầu tư XD/CB hoàn thành					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Số dư cuối kỳ	52.523.505.561	31.519.839.683	17.842.251.299	6.056.495.272	107.942.091.815
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	1.955.598.192		1.059.928.289	318.963.542	3.334.490.023
Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	38.077.363.906	31.452.499.683	13.801.697.555	4.850.682.952	88.182.244.096
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	14.446.141.655	67.340.000	4.040.553.744	1.205.812.320	19.759.847.719

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.631.324.980 VND.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

Khoản mục	Nhà cửa, Vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
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	-	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		1.067.474.670	76.821.682	12.911.769	1.157.208.121
- Giảm do thanh lý					-
Số dư cuối kỳ	-	96.923.467.912	5.906.365.389	325.838.109	103.155.671.410
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	25.021.958.794	770.761.316	87.338.370	27.471.408.480

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.892.336.087 VND.

12. Chi phí trả trước

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	850.842.377	542.039.224
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thuê đất	262.628.984	
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	42.999.998
- Chi phí phân bón chăm cây	120.000.000	269.333.342
- Chi phí thẩm khu VPTM đường 3	179.629.629	
- Các khoản chi phí khác	137.657.839	78.779.959
b. Dài hạn	34.394.339.619	35.762.598.025
- Chi phí đền bù KCN	19.106.602.445	19.615.239.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	21.083.329	75.927.979
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.720.225.450	9.985.917.798
- Chi phí s/c chờ phân bổ	978.518.926	1.563.285.905
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.305.820.381	4.405.955.740
- Các khoản khác	262.089.088	116.270.908
Cộng	35.245.181.996	36.304.637.249

13. Phải trả người bán

	30/09/2025	01/01/2025
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.580.731.215	1.426.747.245
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	392.552.318
- Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	369.423.526	
- Phải trả các đối tượng khác	970.972.155	1.584.790.349
Cộng	2.921.126.896	3.404.089.912

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
- Khách hàng trả tiền nhà xây thô theo tiến độ - BDS Thống Nhất	1.175.436.000	7.169.667.345
- Khách hàng trả trước khác	87.796.291	56.641.130
Cộng	1.263.232.291	7.226.308.475

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2025

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	1.016.869.934	623.080.599	8.025.259.902	7.090.851.651	15.239.236	2.636.869.848
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.162.248	22.208.570.411	5.721.291.455	4.518.460.385	27.553.986.558	26.827.475.185	109.606.637	23.035.526.173
- Thuế thu nhập cá nhân		189.349.054	1.597.853.189	1.601.594.463	3.066.988.293	3.196.672.809		59.664.538
- Thuế tài nguyên	30.643.350				-	-	30.643.350	
- Thuế môn bài		-			9.000.000	9.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(476.706.856)		1.401.286.499	233.847.030		1.167.439.469
- Thuế đất Phi nông nghiệp			28.157.976	28.157.976	28.157.976	28.157.976		-
- Các khoản phải nộp khác		-			-	-		-
Cộng	55.044.834	24.100.381.062	7.887.465.698	6.771.293.423	40.084.679.228	37.386.004.651	155.489.223	26.899.500.028

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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2025**16. Chi phí phải trả**

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Trích trước CP điện T09/2025	478.254.637	325.757.384
- CP xử lý chất thải T9/2025	99.351.000	
- CP xử lý bùn thải T9/2025	105.120.000	
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	-	38.715.153
Cộng	682.725.637	364.472.537

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	6.964.673.725	91.295.326.814
- BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN	-	
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	699.590.141	1.419.936.363
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	-	
- Cổ tức phải trả	513.875.725	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	1.640.264.099	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)	33.713.761.401	118.044.414.490

18. Doanh thu chưa thực hiện:

	30/09/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	19.861.261.812	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	20.391.133.611	5.719.353.899
b. Dài hạn		
- Tiền cho thuê Kios	405.000.000	405.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.792.307.738	6.178.461.588
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	139.055.261.023	142.947.372.604
Cộng	145.252.568.761	149.530.834.192

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2025**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 & 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)
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					118.363.940.295	1.721.155.626	120.085.095.921
- Trích lập các quỹ (1)			5.063.320.469		(5.063.320.469)		-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BDH (1)					(960.339.856)	(661.660.144)	(1.622.000.000)
- Chia cổ tức					(104.012.571.200)	(2.569.950.000)	(106.582.521.200)
- Giảm khác					(51.075.554)		
Số dư ngày 30/09/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	48.804.975.118	708.650.196	446.166.071.844	36.914.037.186	1.824.110.614.726

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2025

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 (%)	30/09/2025	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	106.582.521.200	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	78.009.428.400	84.510.214.100
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(191.023.961.190)	(19.494.912.330)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(191.023.961.190)	(19.494.912.330)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	513.875.725	84.955.315.715

d. Cổ phiếu

	30/09/2025	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:

	30/09/2025	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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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

Ngoại tệ các loại	30/09/2025	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 Q3/2025

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	14.955.071.110	43.566.626.415	14.077.557.278	40.282.791.449
- DT cho thuê đất	1.102.186.925	3.777.758.123	982.169.306	3.026.671.502
- DT KDC 18ha	-	-		375.176.898
- DT cung cấp nước	5.979.513.400	16.569.730.000	6.011.605.500	17.529.812.500
- DT phí nước thải	7.228.090.640	19.234.158.647	6.381.290.913	18.510.103.300
- DT thu gom rác thải	1.229.262.751	3.656.124.051	1.293.525.653	3.717.974.039
- DT cung cấp điện	787.332.432	1.996.071.381	526.287.581	1.511.611.705
- Doanh thu BĐS Thống Nhất	3.502.569.091	7.864.631.877	7.723.059.091	24.567.205.358
- DT cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	3.846.614.063	11.401.219.252	3.497.850.335	10.069.622.467
Cộng	38.630.640.412	108.066.319.746	40.493.345.657	119.590.969.218

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.796.564.971	4.559.969.327	1.705.058.039	4.984.836.748
- Giá vốn cho thuê đất	118.546.065	895.313.223	212.336.097	637.008.291
- Giá vốn cung cấp nước	5.871.940.330	16.471.077.606	5.701.966.804	16.854.332.041
- Giá vốn phí nước thải	1.612.587.933	4.039.550.780	1.150.902.215	3.405.220.837
- Giá vốn thu gom rác thải	783.800.223	2.198.772.284	771.473.327	2.084.335.446
- Giá vốn KDC 18ha	-	-		305.182.465
- Giá vốn BĐS Thống Nhất	2.677.285.779	5.699.823.879	6.001.510.562	18.574.411.185
- Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.882.085.520	4.826.214.745	1.474.037.674	4.218.668.545
Cộng	14.742.810.821	38.690.721.844	17.017.284.718	51.063.995.558

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.134.882.622	23.624.818.275	6.996.745.470	17.369.621.531
- Lãi chậm trả	32.289.414	32.289.414		82.201.292
- Lãi góp vốn	-	-		144.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	910		151.360
- Lãi hợp tác	-	62.161.841.096		61.822.158.904
Cộng	9.167.172.036	85.818.949.695	6.996.745.470	79.418.133.087

4. Chi phí tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí lãi vay	-	15.649.315		-
- Chi phí tài chính	-	30.316.666		-
- CP dự phòng đầu tư dài hạn	(4.770.849.370)	(943.994.425)	(105.304.119)	(13.311.795.330)
Cộng	(4.770.849.370)	(898.028.444)	(105.304.119)	(13.311.795.330)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.696.895.063	10.888.163.251	4.496.728.776	13.883.419.822
- Chi phí nguyên vật liệu QL	47.465.126	137.814.675	34.501.318	240.412.898
- Chi phí khấu hao TSCĐ	517.131.591	1.486.216.863	601.755.642	1.850.785.997
- Thuế, phí và lệ phí	35.817.591	300.796.801	327.187.478	628.270.477
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	781.972.127	2.260.155.807	755.263.871	2.597.502.690
- Chi phí khác	462.971.651	1.666.204.745	734.209.077	2.765.003.523
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.985.138.904)		-
Cộng	5.542.253.149	14.754.213.238	6.949.646.162	21.965.395.407

6. Thu nhập khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu tiền chậm thanh toán	200.000.000	381.745.000	18.315.000	181.795.957
- Thu phí chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận	115.536.295	190.620.835	43.914.992	47.091.728
- Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	-		46.500.000
- Thu nhập khác	310.893	33.723.852	1.062.079.309	1.236.911.955
Cộng	315.847.188	606.089.687	1.124.309.301	1.512.299.640

7. Chi phí khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	309.000.000	813.000.000	351.000.002	1.052.999.999
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	-	-	50.000.000	150.000.000
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	-	35.000.000		25.000.000
- Chi phí quà tặng khách hàng	-	-		71.408.334
- Chi phí khác	87.152.683	262.297.897	1.115.847.758	1.189.928.715
Cộng	396.152.683	1.110.297.897	1.516.847.760	2.489.337.048

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, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.820.941.580	17.747.671.740	6.404.049.606	18.311.902.311
- Chi phí nhân công	3.696.895.063	10.888.163.251	4.496.728.776	13.883.419.822
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.477.925.586	4.455.993.977	1.573.576.931	4.761.592.724
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.542.236.786	12.842.168.181	10.749.947.057	28.446.989.580
- Chi phí khác bằng tiền	1.308.118.248	1.049.453.126	1.758.386.813	4.400.370.509
Cộng	16.846.117.263	46.983.450.275	24.982.689.183	69.804.274.946

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- CP thuế TNDN tại CTCP PT KCN Tín Nghĩa	5.172.053.285	26.501.449.031	4.110.609.246	24.801.730.265
- CP thuế TNDN tại CTCP Tín Khai	-	-	-	-
- CP thuế TNDN tại CTCP BĐS Thông Nhất	549.238.170	1.052.537.527	657.274.559	1.508.762.579
- Tổng	5.721.291.455	27.553.986.558	4.767.883.805	26.310.492.844

10. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

46 / TỶ
ÁN
ĐỀ
CH
HƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Đường số 6, KCN Tam Phước, Phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2025

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

Công ty liên quan	30/09/2025	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	626.886	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	42.300.460.579	39.128.250.127
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	75.000.000.000	
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông		74.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	23.874.908.758	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	105.239.600	115.660.960
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	30.936.360	27.687.450
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	369.423.526	313.269.415
Phải trả khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Tam Phước, ngày 20 tháng 10 năm 2025



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc