

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Số: 108./CV.CT

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NÀH NƯỚC VÀ SGĐCK TP.HCM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Biên Hòa, ngày 22 tháng 01 năm 2026

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 4 năm 2025/ *Separate Financial Statement Q4.2025*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2025/ *Consolidated Financial Statements Q4.2025*;

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 4 năm 2025 so với quý 4 năm 2024/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q4.2025 compared to Q4.2024*.

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

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



Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 22/01/2026 tại đường dẫn www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 22/01/2026 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 4 năm 2025;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 4 năm 2025;
- Công văn giải trình số: 407/CV.CT ngày 22/01/2026.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information



PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA
Đường 6 - KCN Tam Phước - BH - DN
Mã Số Thuế: 3600964611



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04/2025



Tháng 01/2026

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4/2025

ĐVT: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.502.842.417.742	439.666.627.279
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>V.1</i>	<i>1.178.620.073.018</i>	<i>70.822.913.078</i>
1. Tiền	111		2.820.073.018	3.322.913.078
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.175.800.000.000	67.500.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính</i>	<i>120</i>	<i>V.2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		255.992.443.218	298.643.797.457
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.965.495.264	81.033.930.490
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	-	4.475.836
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	167.055.249.046	182.047.574.461
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	82.971.698.908	37.542.955.574
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(1.985.138.904)
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>67.623.933.254</i>	<i>69.736.657.479</i>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	67.623.933.254	69.736.657.479
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>605.968.252</i>	<i>463.259.265</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	605.968.252	463.259.265
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		528.638.127.863	1.565.049.401.309
<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
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>	<i>V.9</i>	<i>16.087.949.798</i>	<i>18.816.901.595</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		16.087.949.798	18.816.901.595
- Nguyên giá	222		101.042.349.393	100.648.087.305
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(84.954.399.595)	(81.831.185.710)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	<i>230</i>	<i>V.10</i>	<i>25.495.433.178</i>	<i>24.390.181.993</i>
- Nguyên giá	231		129.035.729.890	126.388.645.282
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(103.540.296.712)	(101.998.463.289)
<i>IV. Tài sản sở hữu dài hạn</i>	<i>240</i>	<i>V.8</i>	<i>724.971.178</i>	<i>1.300.526.734</i>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh, dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí XDCB dở dang	242		724.971.178	1.300.526.734
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	<i>250</i>	<i>V.2</i>	<i>451.680.544.878</i>	<i>452.042.559.525</i>
1. Đầu tư vào công ty con	251		126.825.000.000	126.825.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		282.087.727.273	282.087.727.273
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		76.632.800.000	76.632.800.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(33.864.982.395)	(33.502.967.748)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	<i>260</i>		<i>34.649.228.831</i>	<i>35.299.231.462</i>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	34.649.228.831	35.299.231.462
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.031.480.545.605	2.004.716.028.588

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		246.123.926.132	301.930.630.956
I. Nợ ngắn hạn	310		75.638.358.172	125.725.709.088
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		-	-
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	312	V.12	3.265.377.486	2.449.903.148
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	313	V.13	545.010.127	16.128.522
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	26.151.462.391	21.804.057.121
4. Phải trả người lao động	315		614.235.135	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	551.788.806	364.472.537
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.17	5.721.908.901	5.719.353.899
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	33.140.442.336	86.955.708.418
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.648.132.990	8.416.085.443
II. Nợ dài hạn	330		170.485.567.960	176.204.921.868
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	332	V.17	143.811.480.284	149.530.834.192
6. Phải trả dài hạn khác	333	V.16	26.674.087.676	26.674.087.676
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	1.785.356.619.473	1.702.785.397.632
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.785.356.619.473	1.702.785.397.632
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		47.942.522.106	42.879.201.637
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		445.188.566.789	367.680.665.417
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		336.614.202.148	283.413.530.553
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		108.574.364.641	84.267.134.864
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 +400)	440		2.031.480.545.605	2.004.716.028.588

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 22 tháng 04 năm 2026



Giám đốc



Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4/2025

DVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1	2	3	4		5	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	35.923.957.788	127.304.929.326	33.540.633.748	120.581.882.081
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		35.923.957.788	127.304.929.326	33.540.633.748	120.581.882.081
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.123.957.230	37.712.220.279	9.418.119.643	37.307.241.228
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ	20		25.800.000.558	89.592.709.047	24.122.514.105	83.274.640.853
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	97.629.281.541	179.998.009.355	77.657.753.408	155.522.509.009
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	760.590.071	407.980.628	1.184.876.865	(4.726.343.521)
<i>Trong đó lãi vay phải trả</i>	23			15.649.315		-
8. Chi phí bán hàng	25			-		-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.488.822.045	14.006.900.347	5.970.055.128	19.799.262.423
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		118.179.869.983	255.175.837.427	94.625.335.520	223.724.230.960
11. Thu nhập khác	31	VI.6	182.458.335	188.173.083	656.723.970	967.788.584
12. Chi phí khác	32	VI.7	331.661.970	1.096.049.007	11.949.316.142	14.034.578.323
13. Lợi nhuận khác	40		(149.203.635)	(907.875.924)	(11.292.592.172)	(13.066.789.739)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		118.030.666.348	254.267.961.503	83.332.743.348	210.657.441.221
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	21.680.362.331	48.181.811.362	17.078.361.992	41.880.092.257
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		96.350.304.017	206.086.150.141	66.254.381.356	168.777.348.964
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.482	3.170	1.019	2.596
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu

NK

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

NLT

Nguyễn Thị Ly

Tam Phước, ngày 22 tháng 01 năm 2026



Giám đốc

Phan Anh Dũng

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4/2025

DVT: Đồng

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	254.267.961.503	210.657.441.221
2. Điều chỉnh cho các khoản		(176.940.436.079)	(143.673.587.932)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.665.047.308	5.660.894.625
2 - Các khoản dự phòng	03	(1.623.124.257)	(3.556.600.079)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHD do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		(151.502)
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(179.998.008.445)	(156.064.674.397)
5 - Chi phí lãi vay	06	15.649.315	-
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		10.286.943.421
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu động	08	77.327.525.424	66.983.853.289
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	1.028.940.558.946	21.136.716.574
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	(201.662.048)	188.440.223
- Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, T.TNDN phải nộp)	11	7.379.336.232	(6.043.347.041)
4 - Tăng giảm chi phí trả trước	12	507.293.644	1.392.872.905
5 - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		
6 - Tiền lãi vay đã trả	14	(15.649.315)	-
7 - Thuế TNDN đã nộp	15	(43.660.817.075)	(34.894.826.186)
8 - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
9 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(2.767.952.453)	(6.035.933.248)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.067.508.633.355	42.727.776.516
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(1.415.754.815)	(1.021.663.095)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	177.272.727	624.518.182
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(17.007.674.585)	(99.033.626.326)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	32.000.000.000	10.000.000.000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	214.988.694.448	89.245.280.339
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	228.742.537.775	(185.490.900)
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	(188.454.011.190)	(19.494.912.330)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(188.454.011.190)	(19.494.912.330)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	1.107.797.159.940	23.047.373.286
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	70.822.913.078	47.775.388.290
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	151.502
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70= 50+60+61)	70	1.178.620.073.018	70.822.913.078

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tam Phước, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



Nguyễn Kim Ngân

Nguyễn Thị Ly

Phan Anh Dũng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Cơ sở lập Báo cáo tài chính**
Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.
- Tiền và tương đương tiền**
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.
- Hàng tồn kho**
Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

- **Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

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

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

- **Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

- **Bất động sản đầu tư**

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư được công bố tại thuyết minh số IV.5.

- **Đầu tư tài chính**

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

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

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

- **Chi phí trả trước**

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

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

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

- **Chi phí phải trả**

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

- **Vốn chủ sở hữu**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

- **Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

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

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

- **Bên liên quan**

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 4/2025

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	2.528.122	7.236.977
Tiền gửi ngân hàng VND	2.817.544.896	3.312.684.934
Tiền gửi ngân hàng USD		2.991.167
Các khoản tương đương tiền	1.175.800.000.000	67.500.000.000
Cộng	1.178.620.073.018	70.822.913.078

Tại ngày 31/12/2025 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 đến 3 tháng có giá trị 1.175.800.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 3,8% - 4,75%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào Công ty con (1)	126.825.000.000	126.825.000.000
- Công ty CP Tín Khai	82.380.000.000	82.380.000.000
- Công ty CP BDS Thống Nhất	44.445.000.000	44.445.000.000
Đầu tư vào Công ty liên kết (2)	282.087.727.273	282.087.727.273
- CTCP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	1.200.000.000
- Công ty Phước Tân (*)	280.887.727.273	280.887.727.273
Đầu tư vào đơn vị khác (3)	76.632.800.000	76.632.800.000
- CTCP KCN Long Khánh	23.232.800.000	23.232.800.000
- CTCP Cà phê Tín Nghĩa	53.400.000.000	53.400.000.000
Cộng	485.545.527.273	485.545.527.273

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

	31/12/2025	01/01/2025
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Olympic	(33.864.982.395)	(33.502.967.748)
Cộng	(33.864.982.395)	(33.502.967.748)

(1) Đầu tư vào công ty con : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tín Khai (*)	Tân Triều, Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh nhà ở, nhà xưởng cho thuê
Công ty CP BDS Thống nhất	Dầu Giây, Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh chợ & Khu phố chợ

(*) Công ty CP Tín Khai mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17,52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khai cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

(2) Đầu tư vào Công ty liên kết: thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

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

(3) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty khác của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh
- CTCP KCN Long Khánh	Long Khánh, ĐN	19,00%	19,00%	Bất động sản
- CTCP Cà Phê Olympic	Nhon Trạch, ĐN	5,10%	5,10%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	411.245.000	430.936.000
- CN Cty CP Đầu tư xây dựng Toàn Lộc	1.978.785.447	1.251.686.326
- Công ty CP Hanaka ABM		2.122.888.695
- Cty CP Thiết Bị điện Hanaka Sài Gòn		3.084.704.003
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	2.251.495.810	2.156.033.880
- CTCP đầu tư Tín Nghĩa Á Châu		6.737.882.548
- Công ty CP TM và XD Phước Tân		1.577.824.180
- Công ty CP Dầu Khí Đầu tư xây dựng Cảng Phước An		62.161.841.096
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.323.969.007	1.510.133.762
Cộng	5.965.495.264	81.033.930.490

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
- Văn Phòng Đăng ký đất đai Tỉnh Đồng Nai		4.475.836
Cộng	-	4.475.836

5. Phải thu về cho vay

a. Phải thu cho vay ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (1)	123.930.136.405	110.919.324.334
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (2)	43.125.112.641	39.128.250.127
- Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân (3)		32.000.000.000
Cộng	167.055.249.046	182.047.574.461

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

- Hợp đồng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và PL số 09/PLHĐVV ngày 24/7/2025, thời hạn vay đến 31/7/2025, 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 và PL số 03/PLHĐVV ngày 24/7/2025 thời hạn vay đến 31/07/2025, 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, 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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các HĐ được cho vay với lãi suất 12%/năm. Các hợp đồng nêu trên đã hết thời hạn hợp đồng, Công ty đang thực hiện các thủ tục khởi kiện để thu hồi nợ vay.

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

- HĐ số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục số 06/100/PL-HĐVV ngày 20/12/2025 thời hạn vay đến 20/03/2026, lãi suất 10%/năm, số tiền: 25.496.619.490 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.

(3) 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. Công ty CP hàng hóa Kỳ Lân đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi vay đến ngày 31/12/2025.

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
a. Ngắn hạn		
- Tạm ứng	4.582.284.500	4.751.333.113
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
- Phải thu chi phí sử dụng vốn (lãi vay) Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)	27.853.939.726	-
- Phải thu cổ tức Công ty Phước Tân	22.400.000.000	22.400.000.000
- Phải thu lãi vay Công ty Phước Tân	1.718.945.339	
- Phải thu lãi vay CTCP đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	4.109.486.192	
- Lãi dự thu các ngân hàng	12.032.293.151	
- Phải thu khác	14.750.000	131.622.461
Cộng ngắn hạn	82.971.698.908	37.542.955.574
b. Dài hạn		
- Phải thu Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (*)		1.033.200.000.000
Cộng dài hạn	-	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, Khu công nghiệp Tam Phước, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản doanh thu tài chính với số tiền là 208.225.183.562 đồng, tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% từ ngày 27/04/2024 đến 31/12/2025 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. Phước An đã thanh toán số tiền là 180.371.243.836 đồng, số còn lại là 27.853.939.726 đồng Phước An sẽ thanh toán khi đến hạn hợp đồng.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2025: Phước An đã thanh toán toàn bộ số tiền góp vốn là 1.033,2 tỷ đồng vào ngày 10/10/2025. Đồng thời, hai bên đã ký phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ.1168/HĐ-PAP vào ngày 15/10/2025 về việc tiếp tục thực hiện các điều khoản đã ký của hợp đồng và thanh toán chi phí sử dụng vốn cho TIP với lãi suất 12%/năm cho đến ngày hết hạn hợp đồng là ngày 26/04/2026. Toàn bộ số tiền 1.033,2 tỷ đồng PAP đã trả cho TIP sẽ được gửi tiết kiệm có kỳ hạn cho đến ngày 26/4/2026, và toàn bộ số lãi tiền gửi phát sinh sẽ được bù trừ với chi phí sử dụng vốn (lãi vay) mà PAP phải trả cho TIP tính từ ngày 10/10/2025 đến ngày 26/4/2026.

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá gốc	Giá gốc
- Nguyên vật liệu	397.574.770	195.912.722
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	45.218.176.666	47.532.562.939
trong đó:		
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	43.082.803.690
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	2.135.372.976	4.449.759.249
Cộng	67.623.933.254	69.736.657.479

(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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2025 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.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
b. Xây dựng cơ bản dở dang		
- Công trình khác	355.520.000	355.520.000
- Phí lập báo cáo cấp giấy phép MT		575.555.556
- Chi phí cải tạo gđ 1,2,3 và nâng công suất trạm XLNT	276.481.481	276.481.481
- Chi phí xây dựng Khu Kios Giai đoạn 2	92.969.697	92.969.697
Cộng	724.971.178	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	49.556.293.897	31.452.499.683	13.946.455.272	5.692.838.453	100.648.087.305
Tăng trong kỳ	-	-	739.814.815	285.300.000	1.025.114.815
- Mua trong kỳ			739.814.815	285.300.000	1.025.114.815
- Đầu tư XDCB hoàn thành					-
- Phân loại lại					-
Thanh lý, nhượng bán			630.852.727		630.852.727
Số dư cuối kỳ	49.556.293.897	31.452.499.683	14.055.417.360	5.978.138.453	101.042.349.393
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	34.751.746.066	31.452.499.683	11.380.144.056	4.246.795.905	81.831.185.710
Khấu hao trong kỳ	2.299.580.256		1.032.424.932	422.061.424	3.754.066.612
Giảm do thanh lý			630.852.727		630.852.727
Số dư cuối kỳ	37.051.326.322	31.452.499.683	11.781.716.261	4.668.857.329	84.954.399.595
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	14.804.547.831	-	2.566.311.216	1.446.042.548	18.816.901.595
Số dư cuối kỳ	12.504.967.575	-	2.273.701.099	1.309.281.124	16.087.949.798

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 58.630.887.708 đồng.

10. 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, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	119.298.342.098	6.677.126.705	413.176.479	122.998.803.162
Tăng trong kỳ	2.647.084.608	-	-	2.647.084.608
- XDCBDD hoàn thành	2.647.084.608			2.647.084.608
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
- Giảm do thanh lý				-
Số dư cuối kỳ	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	129.035.729.890
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	1.423.857.930	100.759.801	17.215.692	1.541.833.423
- Giảm do thanh lý				-
Số dư cuối kỳ	97.279.851.172	5.930.303.508	330.142.032	103.540.296.712
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	23.442.348.856	847.582.998	100.250.139	24.390.181.993
Số dư cuối kỳ	24.665.575.534	746.823.197	83.034.447	25.495.433.178

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 95.939.071.087 đồng.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	605.968.252	463.259.265
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ		42.999.998
- Chi phí phân bón chăm cây	242.412.698	269.333.342
- Chi phí thẩm định VPTM đường 3	179.629.629	
- Phí bảo trì hệ thống camera	33.000.000	
b. Dài hạn	34.649.228.831	35.299.231.462
- Chi phí đền bù KCN	18.937.056.695	19.615.239.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ	15.333.328	47.762.071
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.631.661.334	9.985.917.798
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.792.735.546	1.244.356.158
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.272.441.928	4.405.955.740

12. Phải trả người bán

	31/12/2025	01/01/2025
	Giá trị	Giá trị
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.881.323.325	1.426.747.245
- Công ty Cây xanh Nhơn Trạch	322.534.934	313.269.415
- Phải trả các đối tượng khác	1.061.519.227	709.886.488
Cộng	3.265.377.486	2.449.903.148

13. 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, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
- Công ty TNHH MTV Chế biến Gỗ Đông Hòa		15.893.042
- Công ty TNHH Gỗ Leefu VN	84.186.247	
- Công ty TNHH Poh Huat VN	75.079.764	
- Công ty TNHH Home Voyage VN	134.218.422	
- Công ty CP Khai Toàn	60.085.235	
- Khách hàng ứng trước khác	191.440.459	235.480
Cộng	545.010.127	16.128.522

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp lũy kế	Số đã thực nộp lũy kế	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
a. Phải nộp								
- Thuế GTGT		525.029.528	931.122.196	1.837.085.646	7.774.017.335	7.859.163.620		439.883.243
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		21.145.656.047	21.680.362.331	18.500.000.000	48.181.811.362	43.660.817.075		25.666.650.334
- Thuế thu nhập cá nhân		133.371.546	94.373.991	93.335.215	2.853.715.860	2.942.158.592		44.928.814
- Thuế môn bài		-	-	-	3.000.000	3.000.000		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	(450.221.116)	600.294.823	600.294.823	600.294.823		-
- Thuế đất Phi nông nghiệp		-	-	-	28.157.976	28.157.976		-
Cộng	-	21.804.057.121	22.255.637.402	21.030.715.684	59.440.997.356	55.093.592.086	-	26.151.462.391

T.C.P

M.S.D.A.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Xem thuyết minh số IV.12.

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

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	118.030.666.348	254.267.961.503	83.332.743.348	210.657.441.221
+ Các khoản điều chỉnh tăng	631.145.305	631.145.305	12.319.066.611	13.291.520.062
+ Các khoản điều chỉnh giảm	10.260.000.000	13.990.050.000	10.260.000.000	14.548.500.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	108.401.811.653	240.909.056.808	85.391.809.959	209.400.461.283
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác	-	-	-	-
Thuế TNDN dự tính phải nộp	21.680.362.331	48.181.811.362	17.078.361.992	41.880.092.257
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)	-	-	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	21.680.362.331	48.181.811.362	17.078.361.992	41.880.092.257

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định

15. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí điện T12/2025	533.880.148	325.757.384
- CP bảo vệ môi trường Q4/2025	17.908.658	
- Chi phí trích trước khác		38.715.153
Cộng	551.788.806	364.472.537

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	699.668.720	631.386.340
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.287.936.363	1.239.936.363
- Cổ tức phải trả	19.998.249.445	84.955.315.715
- Phải trả Phước An	11.025.517.808	
- Các khoản phải trả khác	129.070.000	129.070.000
Cộng	33.140.442.336	86.955.708.418
b. Dài hạn		
- Khoản tiền đền bù DA KCN TP phải trả	26.674.087.676	26.674.087.676
Cộng	26.674.087.676	26.674.087.676

17. Doanh thu chưa thực hiện:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	5.189.482.102	5.189.482.100
- Doanh thu chợ Tam Phước	514.871.799	514.871.799
- Cho thuê Kios	15.000.000	15.000.000
- Phí lắp đặt đồng hồ nước	2.555.000	
Cộng	5.721.908.901	5.719.353.899
b. Dài hạn		
- Cho thuê Kios	390.000.000	405.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.663.589.788	6.178.461.588
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	137.757.890.496	142.947.372.604
Cộng	143.811.480.284	149.530.834.192
Tổng Cộng (a+b)	149.533.389.185	155.250.188.091

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

18. Vốn chủ sở hữu:**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	7	
Số dư ngày 01/01/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	37.509.769.860	708.650.196	316.942.567.723	1.646.677.868.161
- Lãi trong kỳ trước					168.777.348.964	168.777.348.964
- Trích lập các quỹ (1)			5.369.431.777		(5.369.431.777)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(8.657.248.293)	(8.657.248.293)
- Cổ tức					(104.012.571.200)	(104.012.571.200)
Số dư ngày 31/12/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	42.879.201.637	708.650.196	367.680.665.417	1.702.785.397.632
- Lãi trong năm nay					206.086.150.141	206.086.150.141
- Trích lập các quỹ (1)			5.063.320.469		(5.063.320.469)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)						-
- Cổ tức					(123.514.928.300)	(123.514.928.300)
Số dư ngày 31/12/2025	650.078.570.000	641.438.310.382	47.942.522.106	708.650.196	445.188.566.789	1.785.356.619.473

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

	Tỷ lệ (%)	31/12/2025	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

	31/12/2025	31/12/2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	84.955.315.715	437.656.845
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	123.514.928.300	104.012.571.200
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	26.003.142.800	19.502.357.100
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	97.511.785.500	84.510.214.100
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(188.454.011.190)	(19.494.912.330)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(110.473.554.630)	(19.494.912.330)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	(77.980.456.560)	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	20.016.232.825	84.955.315.715

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

đ. Cổ tức

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	31/12/2025	01/01/2025
- Quỹ đầu tư phát triển	47.942.522.106	42.879.201.637
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
Cộng	48.651.172.302	43.587.851.833

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

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	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 QUÝ 4/2025

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	17.956.226.925	61.522.853.340	18.496.523.225	58.779.314.674
- DT cho thuê đất	-51.763.461	3.725.994.662	1.216.199.378	4.242.870.880
- DT cung cấp nước	5.608.722.500	20.388.833.000	5.099.859.000	21.144.670.500
- DT phí nước thải	8.404.741.634	27.638.900.281	5.607.758.747	24.117.862.047
- DT thu gom rác thải	1.351.758.424	5.007.882.475	1.251.051.316	4.969.025.355
- DT cung cấp điện	941.884.371	2.937.955.752	540.608.357	2.052.220.062
- DT KDC 18	0	-		375.176.898
- DT cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.712.387.395	6.082.509.816	1.328.633.725	4.900.741.665
Cộng	35.923.957.788	127.304.929.326	33.540.633.748	120.581.882.081

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.724.866.328	6.284.835.655	1.757.847.615	6.742.684.363
- Giá vốn cho thuê đất	-61.345.616	833.967.607	212.336.102	849.344.393
- Giá vốn phí nước thải	1.632.265.860	5.671.816.640	1.507.942.886	4.913.163.723
- Giá vốn cung cấp nước	5.297.877.319	19.310.291.097	4.641.285.149	19.713.736.690
- Giá vốn thu gom rác thải	782.261.553	2.981.033.837	793.622.638	2.877.958.084
- Giá vốn KD KDC	0	-		305.182.465
- Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	748.031.786	2.630.275.443	505.085.253	1.905.171.510
Cộng	10.123.957.230	37.712.220.279	9.418.119.643	37.307.241.228

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.102.845.639	19.547.392.033	5.235.912.170	16.907.656.215
- Lãi bán hàng trả chậm	25.202.340	57.491.754		82.201.292
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.260.000.000	13.990.050.000	10.260.000.000	14.548.500.000
- Lãi hợp đồng hợp tác	84.241.233.562	146.403.074.658	62.161.841.096	123.984.000.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	910	142	151.502
Cộng	97.629.281.541	179.998.009.355	77.657.753.408	155.522.509.009

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí lãi vay ngân hàng	-	15.649.315	-	-
- Chi phí tài chính	-	30.316.666	-	-
- CP dự phòng/ hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	760.590.071	362.014.647	1.184.876.865	(4.726.343.521)
Cộng	760.590.071	407.980.628	1.184.876.865	(4.726.343.521)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	3.169.795.396	10.668.648.275	3.289.015.465	11.935.187.072
- Chi phí nguyên, vật liệu QL	50.242.397	138.610.005	38.198.491	197.779.855
- Chi phí khấu hao TSCĐ	397.572.462	1.528.638.612	444.524.622	1.940.284.226
- Thuế, phí và lệ phí	60.305.649	121.255.450	70.436.078	183.369.590
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	520.661.706	2.206.550.735	547.802.063	2.343.504.248
- Chi phí khác	290.244.435	1.328.336.174	410.334.967	2.029.393.990
- Dự phòng nợ khó đòi	-	(1.985.138.904)	1.169.743.442	1.169.743.442
Cộng	4.488.822.045	14.006.900.347	5.970.055.128	19.799.262.423

6. Thu nhập khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Thu nhập khác	182.458.335	188.173.083	656.723.970	967.788.584
Cộng	182.458.335	188.173.083	656.723.970	967.788.584

7. Chi phí khác

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	187.000.000	667.000.000	206.666.669	926.666.668
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS	-	-	40.000.000	190.000.000
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	100.000.000	135.000.000	130.300.000	235.300.000
- Chi phí khấu hao tài sản vượt định mức	35.704.167	142.816.668	35.704.167	142.816.668
- Chi phí kiểm toán nội bộ	6.666.666	26.666.664	20.000.000	80.000.000
- Chi phí khác	2.291.137	124.565.675	29.701.885	972.851.566
Cộng	331.661.970	1.096.049.007	11.949.316.142	14.034.578.323

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

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.062.373.076	24.757.597.749	4.719.414.877	23.462.872.476
- Chi phí nhân công	3.169.795.396	10.668.648.275	3.289.015.465	11.935.187.072
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.301.866.437	5.224.491.701	1.481.962.322	5.660.894.625
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.072.149.721	10.317.529.799	5.345.750.952	11.845.939.701
- Chi phí khác bằng tiền	1.038.962.980	1.200.114.771	636.754.490	4.219.210.951
Cộng	14.645.147.610	52.168.382.295	15.472.898.106	57.124.104.825

9. Chi phí thuế TNDN hiện hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04/2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2025		Năm 2024	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
- CP thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	21.680.362.331	48.181.811.362	17.078.361.992	41.880.092.257
- Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	21.680.362.331	48.181.811.362	17.078.361.992	41.880.092.257

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan


Giao dịch với các bên liên quan khác

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	31/12/2025	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	2.314.656	1.350.216
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		1.577.824.180
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu		110.919.324.334
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	43.125.112.641	39.128.250.127
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	24.118.945.339	22.400.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	105.690.960
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	23.995.330	19.602.340
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhom Trạch	322.534.934	313.269.415
Phải trả dài hạn khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Tam Phước, ngày 22 tháng 01 năm 2026


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc