

Số: 4/05/CV.CT

Tam Phước, ngày 25 tháng 10 năm 2026

**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, Tp. 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 2026/ *Separate Financial Statement Q3.2026*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements Q3.2026*;

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 3 năm 2026 so với quý 3 năm 2025/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q3.2026 compared to Q3.2025*.

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

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



Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 23/10/2026 tại đường dẫn www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 23/10/2026 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 3 năm 2026;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2026;
- Công văn giải trình số: 404/CV.CT ngày 23/10/2026.

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
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
2026.10.23 14:16:06+07'00'

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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 03/2026

Tháng 10/2026



ĐVT: Đồng

06014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		227.285.712.631	246.123.610.200
I. Nợ ngắn hạn	310		61.075.682.820	75.638.042.240
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	2.597.450.028	3.264.984.245
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	-	545.010.127
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.12	550.724.255	20.016.232.825
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14	22.694.085.823	26.151.539.700
5. Phải trả người lao động	315			614.235.135
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	518.696.275	551.788.806
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	22.811.025.131	5.721.908.901
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	2.115.695.250	13.124.209.511
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.788.006.058	5.648.132.990
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330		166.210.029.811	170.485.567.960
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17	139.535.942.135	143.811.480.284
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.16	26.674.087.676	26.674.087.676
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	1.806.983.076.474	1.785.356.812.197
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.806.983.076.474	1.785.356.812.197
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	412		641.438.310.382	641.438.310.382
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		54.125.112.106	47.942.522.106
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		708.650.196	708.650.196
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		460.632.433.790	445.188.759.513
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420A		418.087.223.113	336.614.202.148
- LNST chưa phân phối kỳ này	420B		42.545.210.677	108.574.557.365
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.034.268.789.105	2.031.480.422.397

Người lập biểu



Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Ly

Ngày 25 tháng 10 năm 2026

Người đại diện pháp luật



Phan Anh Dũng

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2026		Năm 2025	
			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	36.512.689.102	101.123.631.267	32.153.143.894	91.380.971.538
2. Các khoản giảm trừ	02			-		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		36.512.689.102	101.123.631.267	32.153.143.894	91.380.971.538
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.571.310.960	31.527.757.287	10.224.280.878	27.588.263.049
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		25.941.378.142	69.595.873.980	21.928.863.016	63.792.708.489
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	15.837.250.562	96.218.712.472	6.049.021.946	82.368.727.814
8. Chi phí tài chính	23	VI.4		1.006.555.324	(2.014.358.623)	(352.609.443)
Trong đó chi phí lãi vay	24			-		15.649.315
9. Chi phí bán hàng	25			-		-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.043.936.217	12.838.519.551	3.849.704.050	9.518.078.302
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		37.734.692.487	151.969.511.577	26.142.539.535	136.995.967.444
12. Thu nhập khác	31	VI.6	48.032.430	48.096.257	310.893	5.714.748
13. Chi phí khác	32	VI.7	595.049.709	1.842.371.488	282.584.003	764.387.037
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(547.017.279)	(1.794.275.231)	(282.273.110)	(758.672.289)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		37.187.675.208	150.175.236.346	25.860.266.425	136.237.295.155
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	7.437.535.042	29.620.597.269	5.172.053.285	26.501.449.031
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		29.750.140.166	120.554.639.077	20.688.213.140	109.735.846.124
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		458	1.854.646.729	318	1.688

Người lập biểu

Nguyễn Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ly

Tam Phước, ngày 25 tháng 10 năm 2026

Người đại diện pháp luật

Phan Anh Dũng

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2026	Năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	150.175.236.346	136.237.295.155
2. Điều chỉnh cho các khoản		(91.164.784.622)	(80.778.462.486)
1 - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	4.047.372.526	3.958.329.431
2 - Các khoản dự phòng	03	1.006.555.324	(2.383.714.328)
3 - Lãi, lỗ chênh lệch TGHĐ do đánh giá lại các khoản mục tiền	04		
4 - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(96.218.712.472)	(82.368.726.904)
5 - Chi phí lãi vay	06	-	15.649.315
6 - Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đến thay đổi vốn lưu	08	59.010.451.724	55.458.832.669
1 - Tăng giảm các khoản phải thu	09	35.774.976.320	6.762.185.183
2 - Tăng giảm hàng tồn kho	10	1.420.882.516	(165.507.518)
3 - Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải			
3 trả, T.TNDN phải nộp)	11	43.842.954.778	12.642.469.261
4 - Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12	568.941.655	917.055.658
5 - Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		
6 - Tiền lãi vay đã trả	14	-	(15.649.315)
7 - Thuế TNDN đã nộp	15	(34.960.095.490)	(25.160.817.075)
8 - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
9 - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.777.501.932)	(2.432.566.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	101.880.609.571	48.006.002.363
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	(986.414.156.775)	(817.114.815)
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	(1.339.042.099.572)	(16.183.022.523)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.124.154.468.804	
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.033.200.000.000)	
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.033.200.000.000	
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	125.935.226.267	94.341.488.962
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.075.366.561.276)	77.341.351.624
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	(110.482.085.370)	(188.454.011.190)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(110.482.085.370)	(188.454.011.190)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(1.083.968.037.075)	(63.106.657.203)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.190.652.366.169	70.822.913.078
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	106.684.329.094	7.716.255.875

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tam Phước, ngày 23 tháng 10 năm 2026
Người đại diện pháp luật

NGUYỄN THỊ LÝ

PHAN ANH DŨNG



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 03/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30/09/2026 là 650.078.570.000 VND; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

- 2. Lĩnh vực kinh doanh** : Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất, hạ tầng KCN.
- 3. Ngành nghề kinh doanh** : Kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN và các tiện ích công cộng.
- 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là 12 tháng.**
- 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.**

Lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2026 trên báo cáo tài chính riêng quý 3 năm 2026 tăng so với cùng kỳ là 10,4 tỷ đồng tương đương tăng 9,5%, nguyên nhân do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ là 9,7 tỷ đồng tương đương tăng 10,7%. Doanh thu tài chính tăng 13,8 tỷ đồng tương đương tăng 16,8% từ lãi cho vay vốn.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Khải	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	

7. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là: 29 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 29 người).

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

- Kỳ kế toán**
Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.
- Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- Tiền và các khoản tương đương tiền.**
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.
Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.
- Các khoản đầu tư tài chính.**
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi có kỳ hạn và cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.
Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.
Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc.

ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

+ Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

+ Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

+ Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

3. Các khoản nợ phải thu.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

5. Tài sản cố định.

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc, thiết bị	13
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Nhà văn phòng	03 - 10

6. 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 với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Thiết bị phương tiện truyền dẫn	7 - 25
Vườn cây lâu năm	24

7. Chi phí chờ phân bổ.

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.

- Chi phí đền bù của Khu công nghiệp được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

- Chi phí trả chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 36 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Các khoản nợ phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

9. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

10. Chi phí phải trả.

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí điện, nước; chi phí lãi tiền vay phải trả,... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

11. Doanh thu chờ phân bổ.

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

12. Vay và nợ thuê tài chính.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

13. Vốn chủ sở hữu:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu)..

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

14. Doanh thu:

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Tam Phước.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn;

15. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

16. Chi phí tài chính.

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí lãi tiền vay.

- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

17. Chi phí quản lý doanh nghiệp.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

18. Bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư.

Khi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, doanh nghiệp ghi giảm nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản; khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào thu nhập khác, giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào chi phí khác.

Khi bán, thanh lý bất động sản đầu tư, doanh thu được ghi nhận vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và các chi phí liên quan được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được xác định trên cơ sở chênh lệch giữa thu nhập/doanh thu và chi phí liên quan.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Trong kỳ kế toán 09 tháng đầu năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

20. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

+ Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

+ Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

+ Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

+ Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ 3/2026

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	7.409.190	2.528.122
Tiền gửi ngân hàng VND (*)	7.658.938.670	2.817.544.896
Các khoản tương đương tiền (**)	98.974.075.927	1.175.800.000.000
Lãi dự thu các khoản tương đương tiền	43.905.307	12.032.293.151
Cộng	106.684.329.094	1.190.652.366.169

(*) Tiền gửi tại các ngân hàng chi tiết như sau:

	30/09/2026
- Agribank CN Tam Phước	1.026.250.257
- Vietcombank CN Biên Hòa	5.727.447.603
- Tiền gửi tại các NH khác	905.240.810
Cộng	7.658.938.670

(**) Tại ngày 30/09/2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 98.974.075.927 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,75%/năm đến 7%/năm, cụ thể:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	30/09/2026
- BIDV CN Bình Chánh	21.778.641.619
- Vietinbank CN Nhơn Trạch	72.000.000.000
- Tiền gửi tại các NH khác	5.195.434.308
Cộng	98.974.075.927

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư ngắn hạn (*)		
	30/09/2026	01/01/2026
- Tiền gửi CKH HDBank SGD	5.210.213.699	
- Tiền gửi CKH Vietinbank Nhơn Trạch	50.000.000.000	
- Tiền gửi CKH NHNO Tam Phước	12.500.000.000	
- Tiền gửi CKH tại các NH khác	5.300.000.000	
Cộng (1)	73.010.213.699	-
b. Cho vay ngắn hạn		
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (**)	136.432.918.410	123.930.136.405
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (***)		43.125.112.641
Cộng (2)	136.432.918.410	167.055.249.046
c. Lãi dự thu, lãi cho vay ngắn hạn		
- Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu (**)	7.131.890.640	4.109.486.192
- Công ty CP TM&XD Phước Tân (***)		1.718.945.339
- Lãi dự thu các Ngân hàng	5.991.781	
Cộng (3)	7.137.882.421	5.828.431.531
Tổng cộng (1)+(2)+(3)	216.581.014.530	172.883.680.577

(*) Các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng có giá trị 73.010.213.699 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,5%/năm đến 8,8%/năm.

(**) 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 10/PLHĐVV ngày 17/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, số tiền: 26.315.099.219 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 04/01/PLHĐVV ngày 17/06/2026 thời hạn vay đến 31/12/2026, số tiền 72.908.851.722 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 04/92/2024/HĐVV ngày 17/06/2026, thời hạn vay đến 31/12/2026, số tiền 37.208.967.469 đồng, hình thức cho vay: Tín chấp, mục đích vay là xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai.

Các HĐ được cho vay với lãi suất 12%/năm.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	30/09/2026	01/01/2026
Đầu tư vào Công ty con (1)	128.203.608.000	126.825.000.000
- Công ty CP Tín Khai (*)	83.758.608.000	82.380.000.000
- Công ty CP BĐS 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	486.924.135.273	485.545.527.273

(*) Tăng khoản đầu tư do xác định lại giá trị nhận chuyển nhượng cổ phần từ Tổng Công ty Tín Nghĩa.

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

	30/09/2026	01/01/2026
Dự phòng khoản lỗ Công ty CP Cà Phê Olympic	(34.871.660.927)	(33.865.105.603)
Cộng	(34.871.660.927)	(33.865.105.603)

(1) **Đầu tư vào công ty con** : thông tin chi tiết về công ty con của Công ty vào ngày 30/09/2026 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 BĐS 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 30/09/2026 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 30/09/2026 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

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	Nhơn Trạch, ĐN	5,10%	5,10%	Sản xuất Cà phê

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2026	01/01/2026
a. Phải thu của KH ngắn hạn		
- Phải thu khách hàng KDC 18ha	211.245.000	411.245.000
- CN Cty CP Đầu tư xây dựng Toàn Lộc	3.312.684.289	1.978.785.447
- Công ty CP Mặt Dựng CAG	1.451.495.810	2.251.495.810
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.658.063.571	1.323.969.007
Cộng	7.633.488.670	5.965.495.264

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

a. Ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
- Tạm ứng	4.746.414.500	4.582.284.500
- Phải thu từ cổ tức CTCP KCN Long Khánh		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 ký quỹ thế chân bình nước	800.000	
- Phải thu khác	11.700.000	14.750.000
Cộng ngắn hạn	27.158.914.500	65.110.974.226

(*) 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. Hợp đồng đã được thanh lý và PAP đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi theo biên bản thanh lý hợp đồng.

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam	58.000.000	
- Công ty TNHH Kỹ Thuật Môi trường Thái Phong	223.290.000	
- Công ty CP Thẩm Định giá Trung Tín	52.800.000	
- Văn Phòng Đăng ký đất đai Tỉnh Đồng Nai	175.000.000	
Cộng	509.090.000	-

6. Hàng tồn kho

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	30/09/2026	01/01/2026
- Nguyên vật liệu	511.091.997	397.574.770
- Hàng hóa Bất động sản	22.008.181.818	22.008.181.818
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, trong đó:	43.683.776.923	45.218.176.666
+ CP DA KDC 18ha Tam Phước (1)	43.082.803.690	43.082.803.690
+ CP Xây dựng công trình Kios (2)	600.973.233	2.135.372.976
Cộng	66.203.050.738	67.623.933.254

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

(2) Dự án khu Kios và VPTM tại Phường Tam Phước, Tp Biên Hoà nằm trong tổng thể quy hoạch dự án khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 KDC Tam Phước, tp Biên Hoà. Dự án được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo QĐ số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất tại QĐ số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 và ký hợp đồng thuê đất với Nhà nước số 30/HĐTĐ ngày 20/09/2019 và được sở TNMT cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 30/09/2026 là của 01 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.

7. Tài sản dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Công trình khác	355.520.000	355.520.000
- 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
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Depot 24,4ha (*)	984.824.845.032	
Cộng	985.549.816.210	724.971.178

(*) Đây là dự án đầu tư đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 02/NQ.ĐHĐCĐ ngày 10/7/2026. Công ty đang thực hiện các thủ tục đầu tư dự án.

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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	49.556.293.897	31.452.499.683	14.055.417.360	5.978.138.453	101.042.349.393
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
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	37.051.326.322	31.452.499.683	11.781.716.261	4.668.857.329	84.954.399.595
Khấu hao trong kỳ	1.724.685.192		820.557.126	324.733.647	2.869.975.965
Số dư cuối kỳ	38.776.011.514	31.452.499.683	12.602.273.387	4.993.590.976	87.824.375.560
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	12.504.967.575	-	2.273.701.099	1.309.281.124	16.087.949.798
Số dư cuối kỳ	10.780.282.383	-	1.453.143.973	984.547.477	13.217.973.833

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 58.747.277.708 đồng.

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	121.945.426.706	6.677.126.705	413.176.479	129.035.729.890
Tăng trong kỳ	1.589.311.743	-	-	1.589.311.743
- XDCBDD hoàn thành	1.589.311.743			1.589.311.743
Số dư cuối kỳ	123.534.738.449	6.677.126.705	413.176.479	130.625.041.633
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	97.279.851.172	5.930.303.508	330.142.032	103.540.296.712
Khấu hao trong kỳ	1.092.670.435	71.814.357	12.911.769	1.177.396.561
Số dư cuối kỳ	98.372.521.607	6.002.117.865	343.053.801	104.717.693.273
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	24.665.575.534	746.823.197	83.034.447	25.495.433.178
Số dư cuối kỳ	25.162.216.842	675.008.840	70.122.678	25.907.348.360

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

10. Chi phí chờ phân bổ

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	1.171.654.303	605.968.252
- Chi phí thẩm định KDC 18ha	150.925.925	150.925.925
- Chi phí thẩm định CTCP Cà phê Olympic	200.000.000	
- Chi phí thẩm định Cổ phần CTCP Phước Tân	200.000.000	
- Chi phí thuê đất	382.538.749	
- Chi phí phân bón chăm cây		242.412.698
- Chi phí thẩm định VPTM đường 3	179.629.629	179.629.629
- Phí bảo trì hệ thống camera	6.000.000	33.000.000
- Chi phí bản quyền phần mềm máy tính	52.560.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	30/09/2026	01/01/2026
b. Dài hạn	33.514.601.125	34.649.228.831
- Chi phí đền bù KCN	18.428.419.445	18.937.056.695
- Chi phí CCDC chờ phân bổ		15.333.328
- Chi phí tiền thuê đất chờ phân bổ	9.365.968.986	9.631.661.334
- Chi phí s/c chờ phân bổ	1.547.906.125	1.792.735.546
- Tiền sử dụng đất và phí đầu tư hạ tầng Chợ Tam Phước - gđ1	4.172.306.569	4.272.441.928

11. Phải trả người bán

	30/09/2026	01/01/2026
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
- Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	1.602.988.485	1.881.323.325
- Công ty Cây xanh Nhơn Trạch	292.408.763	322.534.934
- CN Nhà máy XLCTNH & CTRSH - Công ty CP TM Tài Tiến	256.160.664	
- Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	
- Phải trả các đối tượng khác	339.652.516	1.061.125.986
Cộng	2.597.450.028	3.264.984.245

12. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	30/09/2026	01/01/2026
- Tổng Công ty Tín Nghĩa		11.065.500.000
- Cổ đông khác	550.724.255	8.950.732.825
Tổng	550.724.255	20.016.232.825

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
- 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 Khải Toàn		60.085.235
- Khách hàng ứng trước khác		191.440.459
Cộng	-	545.010.127

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

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		439.912.371	897.700.976		7.242.392.595	6.506.309.217		1.175.995.749
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		25.666.698.515	7.437.535.042		29.620.597.269	34.960.095.490		20.327.200.294
- Thuế thu nhập cá nhân		44.928.814	1.190.889.780	116.995.701	2.153.436.578	1.007.475.612		1.190.889.780
- Thuế môn bài		-			-	-		-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất		-	-	-	1.530.155.002	1.530.155.002		-
- Thuế đất Phi nông nghiệp		-		-	28.157.976	28.157.976		-
Cộng	-	26.151.539.700	9.526.125.798	116.995.701	40.574.739.420	44.032.193.297	-	22.694.085.823

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Công ty kê khai và nộp các loại thuế theo quy định.

15. Chi phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Trích trước chi phí điện T09/2026	518.696.275	533.880.148
- CP bảo vệ môi trường		17.908.658
Cộng	518.696.275	551.788.806

16. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	697.325.250	681.685.340
- Tiền đặt cọc mua QSDĐ và tài sản trên đất	1.289.300.000	1.287.936.363
- Phải trả Phước An		11.025.517.808
- Các khoản phải trả khác	129.070.000	129.070.000
Cộng	2.115.695.250	13.124.209.511
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 chờ phân bổ:

	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
- Tiền thuê đất, Phí sử dụng HT	22.281.153.332	5.189.482.102
- 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	22.811.025.131	5.721.908.901
b. Dài hạn		
- Cho thuê Kios	390.000.000	390.000.000
- Doanh thu chợ Tam Phước	5.277.435.938	5.663.589.788
- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng chờ phân bổ	133.868.506.197	137.757.890.496
Cộng	139.535.942.135	143.811.480.284
Tổng Cộng (a+b)	162.346.967.266	149.533.389.185

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

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
Số dư ngày 01/01/2025	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 kỳ trước					206.086.342.865	206.086.342.865
- 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	445.188.759.513	1.785.356.812.197
- Lãi trong năm nay					120.554.639.077	120.554.639.077
- Trích lập các quỹ (1)			6.182.590.000		(6.182.590.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi & BĐH (1)					(7.917.375.000)	(7.917.375.000)
- Cổ tức					(91.010.999.800)	(91.010.999.800)
Số dư ngày 30/09/2026	650.078.570.000	641.438.310.382	54.125.112.106	708.650.196	460.632.433.790	1.806.983.076.474

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/03/2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền
A. Tổng lợi nhuận phân phối	100,0%	206.086.342.865
I. Chi trả cổ tức (bằng 17% vốn điều lệ)	53,6%	110.513.356.900
II. Chia các Quỹ	6,8%	14.099.965.000
1. Quỹ đầu tư phát triển	3,0%	6.182.590.000
2. Quỹ khen thưởng	2,0%	4.121.727.000
3. Quỹ phúc lợi	1,0%	2.060.863.000
4. Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, BDH vượt kế hoạch		1.734.785.000
III. Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	39,5%	81.473.020.965

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Theo giấy chứng nhận kinh doanh số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 14 tháng 04 năm 2026 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 (%)	30/09/2026	Tỷ lệ (%)	01/01/2026
- 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

	30/09/2026	01/01/2026
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	650.078.570.000	650.078.570.000
+ Vốn góp cuối năm	650.078.570.000	650.078.570.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	20.016.232.825	84.955.315.715
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	91.010.999.800	123.514.928.300
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	13.001.571.400	26.003.142.800
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	78.009.428.400	97.511.785.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(110.476.508.370)	(188.454.011.190)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(32.494.785.050)	(110.473.554.630)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	(77.981.723.320)	(77.980.456.560)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	550.724.255	20.016.232.825

d. Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
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	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	30/09/2026	01/01/2026
- 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.

đ. Cổ tức, lợi nhuận

- 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:

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3/2026**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- DT phí cơ sở hạ tầng	17.377.216.626	44.317.156.801	14.955.071.110	43.566.626.415
- DT cho thuê đất	1.129.997.550	3.349.007.938	1.102.186.925	3.777.758.123
- DT cung cấp nước	5.321.763.000	16.269.383.500	5.379.366.500	14.780.110.500
- DT phí nước thải	7.770.308.083	23.626.038.935	7.228.090.640	19.234.158.647
- DT thu gom rác thải	1.454.461.606	4.152.662.098	1.229.262.751	3.656.124.051
- DT cung cấp điện	1.772.989.091	4.372.478.513	787.332.432	1.996.071.381
- DT cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.685.953.146	5.036.903.482	1.471.833.536	4.370.122.421
Cộng	36.512.689.102	101.123.631.267	32.153.143.894	91.380.971.538

Trong đó doanh thu với các bên liên quan:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.509.650	11.742.950	1.250.200	4.866.850
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	2.783.837	68.420.189	5.744.575	15.549.913
CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp	264.500	885.500	391.000	1.265.000
CTCP Cảng Container Đồng Nai	-	6.000.000	-	6.000.000
CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	83.333.333	249.999.999	83.333.333	249.999.999
CTCP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	45.000.000	135.000.000	45.000.000	135.000.000
Cộng	135.891.320	472.048.638	135.719.108	412.681.762

2. Giá vốn hàng bán

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Giá vốn phí CSHT	1.318.082.095	4.122.900.970	1.796.564.971	4.559.969.327
- Giá vốn cho thuê đất	395.738.067	1.187.214.201	118.546.065	895.313.223
- Giá vốn phí nước thải	1.469.023.403	4.328.977.043	1.612.587.933	4.039.550.780
- Giá vốn cung cấp nước	5.079.469.395	15.704.283.058	5.024.970.002	14.012.413.778
- Giá vốn thu gom rác thải	944.165.258	2.629.985.253	783.800.223	2.198.772.284
- Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ khác	1.364.832.742	3.554.396.762	887.811.684	1.882.243.657
Cộng	10.571.310.960	31.527.757.287	10.224.280.878	27.588.263.049

3. Doanh thu tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	15.837.250.562	32.663.985.760	6.016.732.532	16.444.546.394
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	2.072.250.000	-	3.730.050.000
- Lãi hợp đồng hợp tác	-	61.482.476.712	-	62.161.841.096
- Lãi chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-	-	910
Cộng	15.837.250.562	96.218.712.472	6.049.021.946	82.368.727.814

4. Chi phí tài chính

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	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	-	1.006.555.324	(2.014.358.623)	(398.575.424)
Cộng	-	1.006.555.324	(2.014.358.623)	(352.609.443)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nhân viên quản lý	2.747.035.434	8.246.092.822	2.573.824.911	7.498.852.879
- Chi phí nguyên, vật liệu QL	45.837.257	108.324.753	26.869.501	88.367.608
- Chi phí khấu hao TSCĐ	397.572.462	1.192.717.386	397.572.462	1.131.066.150
- Thuế, phí và lệ phí	6.775.627	110.850.763	35.817.591	60.949.801
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	522.906.027	1.913.340.709	528.360.136	1.685.889.029
- Chi phí khác	323.809.410	1.267.193.118	287.259.449	1.038.091.739
- Dự phòng nợ khó đòi	-	-	-	(1.985.138.904)
Cộng	4.043.936.217	12.838.519.551	3.849.704.050	9.518.078.302

6. Thu nhập khác

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Thu nhập khác	48.032.430	48.096.257	310.893	5.714.748
Cộng	48.032.430	48.096.257	310.893	5.714.748

7. Chi phí khác

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi thù lao HĐQT, BKS	327.000.000	981.000.000	198.000.000	480.000.000
- Chi phí hội họp HĐQT, BKS, BDH	210.000.000	630.000.000	-	-
- Chi phí ủng hộ, từ thiện	-	-	-	35.000.000
- Chi phí khấu hao tài sản vượt định mức	35.704.167	107.112.501	35.704.167	107.112.501
- Chi phí kiểm toán nội bộ	9.999.999	29.999.999	6.666.666	19.999.998
- Chi phí khác	12.345.543	94.258.988	42.213.170	122.274.538
Cộng	595.049.709	1.842.371.488	282.584.003	764.387.037

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

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.187.272.846	21.663.025.685	6.800.345.955	17.695.224.673
- Chi phí nhân công	2.747.035.434	8.246.092.822	2.573.824.911	7.498.852.879
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.323.156.180	3.636.335.952	1.298.960.457	3.922.625.264
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.905.432.056	5.707.521.067	2.268.447.559	8.245.380.078
- Chi phí khác bằng tiền	1.452.350.661	5.168.213.312	1.132.406.046	161.151.791
Cộng	14.615.247.177	44.421.188.838	14.073.984.928	37.523.234.685

9. Chi phí thuế TNDN:

	Năm 2026		Năm 2025	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	37.187.675.208	150.175.236.346	25.860.266.425	136.237.295.155
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	2.072.250.000	-	3.730.050.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	37.187.675.208	148.102.986.346	25.860.266.425	132.507.245.155
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
- Chi phí phải trả khác	-	-	-	-
Thuế TNDN dự tính phải nộp	7.437.535.042	29.620.597.269	5.172.053.285	26.501.449.031
Thuế TNDN dự tính được miễn giảm (*)	-	-	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.437.535.042	29.620.597.269	5.172.053.285	26.501.449.031

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

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

Số: 4/05/CV.CT

Tam Phước, ngày 25 tháng 10 năm 2026

**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, Tp. 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 2026/ *Separate Financial Statement Q3.2026*;

- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2026/ *Consolidated Financial Statements Q3.2026*;

- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Riêng và Hợp nhất quý 3 năm 2026 so với quý 3 năm 2025/ *Explanation of fluctuations in separate and consolidated business performance results for Q3.2026 compared to Q3.2025*.

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

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



Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 23/10/2026 tại đường dẫn www.tinnghiaip.com.vn – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 23/10/2026 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 3 năm 2026;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất quý 3 năm 2026;
- Công văn giải trình số: 404/CV.CT ngày 23/10/2026.

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 KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Tổng công ty Tín Nghĩa	3.230.874	2.314.656
Phải thu về cho vay		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	136.432.918.410	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		43.125.112.641
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	7.131.890.640	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	24.118.945.339
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	106.239.600	106.239.600
Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	26.548.530	23.995.330
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	292.408.763	322.534.934
Phải trả dài hạn khác		
Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676

Tam Phước, ngày 20 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Người đại diện pháp luật