BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600283394, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA, L=Thành phố Biên Hòa, S=ĐỒNG NAI, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.03.28 14:57:08+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.1.1

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 72
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 72

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

TỔNG CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 25 ngày 21 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông	Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông	Trần Trung Tuấn	Thành viên
Ông	Nguyễn Thành Đạt	Thành viên
Ông	Trần Ngọc Thơ	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 18 tháng 11 năm 2024
Ông	Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 07 năm 2024
Ông	Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 01 năm 2024

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	
Ông	Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	
Ông	Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 22 tháng 05 năm 2024
Bà	Lê Ngọc Dung	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 22 tháng 05 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là Bà Đặng Thị Thanh Hà - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Trần Trung Tuấn - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định pháp lý của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tổng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Tổng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc
Tp. Biên Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Số: 280325.008/BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 72, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 41 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất đang trình bày Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ("NIC"), một công ty con của Tổng Công ty, và các nhân sự chủ chốt của NIC trước đây đang bị khởi tố liên quan đến vụ án xảy ra tại NIC và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa có Bản án có hiệu lực pháp luật. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty sẽ tiếp tục cập nhật thông tin khi nhận được Bản án có hiệu lực pháp luật từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền và sẽ ghi nhận đầy đủ các ảnh hưởng có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất trong các kỳ báo tiếp theo.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Ngô Minh Quý	**Phạm Văn Sang**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1	Số: 3864-2025-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.067.166.778.242**	**3.681.160.122.681**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**536.544.589.313**	**602.122.958.828**
111	1. Tiền		279.633.871.956	487.281.710.055
112	2. Các khoản tương đương tiền		256.910.717.357	114.841.248.773
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**563.306.076.601**	**218.553.248.963**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	6.616.661.800
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(573.714.800)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		556.689.414.801	212.510.301.963
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.589.887.007.733**	**2.442.966.264.572**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.550.934.547.283	1.145.897.353.271
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	762.790.423.176	19.579.057.920
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	312.954.805.041	310.030.009.270
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	242.950.575.652	1.264.206.967.464
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(279.770.606.911)	(296.825.842.081)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		27.263.492	78.718.728
140	**IV. Hàng tồn kho**	**10**	**311.613.753.279**	**335.813.611.687**
141	1. Hàng tồn kho		319.931.601.076	336.087.796.414
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.317.847.797)	(274.184.727)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**65.815.351.316**	**81.704.038.631**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.327.880.854	9.938.553.412
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		40.276.040.832	59.969.686.334
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	19.211.429.630	11.795.798.885
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**13.014.274.131.028**	**11.896.150.469.356**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**1.043.019.280.498**	**51.945.222.466**
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.043.019.280.498	51.945.222.466

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
220	**II. Tài sản cố định**		**504.315.380.339**	**535.538.408.979**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	425.724.758.849	455.920.455.237
222	*- Nguyên giá*		*1.109.760.307.726*	*1.118.222.369.037*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(684.035.548.877)*	*(662.301.913.800)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	78.590.621.490	79.617.953.742
228	*- Nguyên giá*		*91.301.689.163*	*92.658.122.743*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(12.711.067.673)*	*(13.040.169.001)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**2.058.204.368.003**	**1.924.438.064.814**
231	- Nguyên giá		3.245.986.712.398	2.993.170.692.950
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(1.187.782.344.395)	(1.068.732.628.136)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**11**	**8.333.386.636.363**	**8.276.792.343.742**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5.492.966.979.185	5.401.007.915.910
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.840.419.657.178	2.875.784.427.832
250	**V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**266.625.757.612**	**277.722.268.611**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		134.205.184.190	147.744.202.808
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		137.315.605.065	137.315.605.065
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(4.895.031.643)	(7.337.539.262)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**808.722.708.213**	**829.714.160.744**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	808.236.403.231	828.255.245.794
269	2. Lợi thế thương mại	16	486.304.982	1.458.914.950
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**18.081.440.909.270**	**15.577.310.592.037**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**13.864.569.721.098**	**11.481.359.062.143**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**5.149.560.624.621**	**2.988.219.646.565**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	182.266.594.928	115.710.567.998
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	371.512.871.331	312.374.721.855
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	68.748.438.599	68.624.598.621
314	4. Phải trả người lao động		14.867.421.484	18.589.617.246
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	229.912.250.973	222.319.458.868
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	140.675.792.245	164.726.135.965
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	494.053.240.392	282.694.248.035
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	3.614.891.829.277	1.765.900.066.906
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.632.185.392	37.280.231.071
330	**II. Nợ dài hạn**		**8.715.009.096.477**	**8.493.139.415.578**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	252.487.200.195	172.404.244.101
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	21	590.744.908.414	590.744.908.414
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	4.958.776.147.099	4.753.351.087.746
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	262.949.393.685	116.690.246.022
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	2.601.232.870.614	2.771.808.754.750
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	43.610.926.490	82.012.555.785
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	24	5.207.649.980	6.127.618.760

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.216.871.188.172**	**4.095.951.529.894**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**25**	**4.216.791.879.035**	**4.095.872.220.757**
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.634.952.321	5.634.952.321
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		83.029.718.628	83.029.718.628
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(216.747.758.176)	(216.747.758.176)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(11.217.792.404)	(11.875.303.367)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		174.005.490.476	153.057.398.020
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.058.573.962	1.177.626.926
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		288.645.871.647	229.663.596.160
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*(21.843.556.233)*	*(9.695.671.677)*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*310.489.427.880*	*239.359.267.837*
429	9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.892.382.822.581	1.851.931.990.245
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		**79.309.137**	**79.309.137**
431	1. Nguồn kinh phí		79.309.137	79.309.137
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**18.081.440.909.270**	**15.577.310.592.037**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
M.S.D.N: 3600146994

Dương Thị Minh Hồng	**Nguyễn Thị Thùy Vân**	**Trần Trung Tuấn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Tp. Biên Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27**	**11.737.055.057.707**	**8.596.981.526.958**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	3.372.680.233	1.988.974.398
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**11.733.682.377.474**	**8.594.992.552.560**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**29**	**10.945.508.563.195**	**7.892.492.657.112**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**788.173.814.279**	**702.499.895.448**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	272.219.449.565	221.708.345.696
22	7. Chi phí tài chính	31	172.115.475.935	151.084.403.854
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*143.673.919.758*	*119.712.317.108*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		2.336.920.882	(1.162.156.503)
25	9. Chi phí bán hàng	32	136.926.510.342	129.690.991.785
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	231.148.312.318	241.213.852.126
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**522.539.886.131**	**401.056.836.876**
31	12. Thu nhập khác	34	118.712.114.574	29.206.793.647
32	13. Chi phí khác	35	122.896.886.598	14.703.903.609
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(4.184.772.024)**	**14.502.890.038**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**518.355.114.107**	**415.559.726.914**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	132.201.785.520	105.531.110.553
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	(38.401.629.295)	50.370.994.913
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**424.554.957.882**	**259.657.621.448**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**310.489.427.880**	**239.359.267.837**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**114.065.530.002**	**20.298.353.611**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**38**	**1.552**	**1.157**

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
M.S.D.N: 3600683394

Dương Thị Minh Hồng	**Nguyễn Thị Thùy Vân**	**Trần Trung Tuấn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Tp. Biên Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***518.355.114.107***	***415.559.726.914***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	1. Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại		166.060.907.521	166.080.174.479
03	2. Các khoản dự phòng		(12.947.763.299)	(22.423.071.307)
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		2.164.740.085	(6.107.457.324)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(196.349.800.675)	(45.511.686.940)
06	5. Chi phí lãi vay		143.673.919.758	119.712.317.108
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***620.957.117.497***	***627.310.002.930***
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.910.561.731.946)	(643.368.109.712)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(75.802.867.937)	(135.950.017.665)
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		579.492.849.765	125.778.916.676
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		23.629.515.121	21.129.409.661
13	5. Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	6.000.000.000
14	6. Tiền lãi vay đã trả		(97.643.249.434)	(41.106.501.253)
15	7. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(123.310.015.772)	(76.464.239.753)
17	8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(43.338.798.382)	(24.355.526.892)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(1.026.577.181.088)***	***(141.026.066.008)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(302.333.753.058)	(272.440.702.703)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		8.038.823.075	7.729.855.986
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(571.878.908.609)	(22.949.672.987)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		224.775.000.000	8.790.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	30.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		162.182.298.292	57.352.941.094
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(479.216.540.300)***	***(191.517.578.610)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		9.444.329.632.166	7.856.530.476.775
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.765.913.753.931)	(7.231.553.327.750)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(236.252.799.427)	(169.972.071.690)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***1.442.163.078.808***	***455.005.077.335***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(63.630.642.580)**	**122.461.432.717**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**		**602.122.958.828**	**474.219.810.273**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.947.726.935)	5.441.715.838
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	**3**	**536.544.589.313**	**602.122.958.828**

Dương Thị Minh Hồng	**Nguyễn Thị Thùy Vân**	**Trần Trung Tuấn**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Tp. Biên Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa là một công ty cổ phần được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Tín Nghĩa, một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1828/QĐ.UBT ngày 6 tháng 8 năm 1994 và Quyết định chuyển đổi Doanh nghiệp số 431-QĐ/TU ngày 19 tháng 10 năm 2004 của Tỉnh ủy Đồng Nai.

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 25 ngày 21 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 96 Hà Huy Giáp, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Cổ phiếu của Tổng Công ty được giao dịch trên sàn UPCOM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch cổ phiếu là TID theo Quyết định số 694-QD/SGDHN do HNX cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 2.000.000.000.000 VND; tương đương 200.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31/12/2024, Tổng Công ty có 1.117 nhân viên (tại ngày 01/01/2024: 1.218 nhân viên).

Lĩnh vực kinh doanh:
Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Thu mua, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác; Đầu tư, kinh doanh xăng dầu, gas và dịch vụ logistics.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Bán buôn tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng, phá dỡ công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Bán buôn đồ uống;

Ngành nghề kinh doanh *(tiếp theo)*

- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Sản xuất gốm sứ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở;
- Đầu tư và kinh doanh cảng;
- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý, đấu giá và sàn giao dịch bất động sản.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty là 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay tăng 164,90 tỷ VND, tương ứng tăng 63,51% so với năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Trong năm 2024, thị trường giá cà phê diễn biến sôi động, sản lượng xuất bán cà phê cho thị trường xuất khẩu và nội địa cũng tăng mạnh. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp trong năm của Tổng Công ty cũng đạt nhiều kết quả khả quan. Tổng hợp các nguyên nhân trên đã dẫn đến doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 3.138,69 tỷ VND, tương ứng tăng 36,52%. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp tăng 3.053,02 tỷ VND, tương ứng tăng 38,68% so với năm trước dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay tăng 85,67 tỷ VND, tức là tăng 12,20%. Chi phí bán hàng tăng 7,24 tỷ VND tương ứng với mức tăng của doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.
- Doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng 50,51 tỷ VND, tương ứng tăng 22,78% so với năm trước, chủ yếu do ghi nhận lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư và lãi chênh lệch tỷ giá. Chi phí tài chính tăng 21,03 tỷ VND, tương ứng tăng 13,92% chủ yếu do tăng chi phí lãi vay và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái trong năm.
- Chi phí khác năm nay tăng 108,19 tỷ VND do tăng các khoản chi phí hỗ trợ thanh lý hợp đồng cho thuê đất và sử dụng hạ tầng khu công nghiệp trong năm, chi tiết tại Thuyết minh số 35.

Cấu trúc Tổng Công ty

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Trạm dừng xe Tân Phú	182A, QL 20, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, Đồng Nai	Dịch vụ
Trạm dừng xe Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, xã Xuân Hòa, huyện Xuân Lộc, Đồng Nai	Dịch vụ
Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, phường Tân Biên, TP. Biên Hoà, Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp

Tổng Công ty có Chi nhánh hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345, Quốc lộ 20, xã Lộc Nga, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, thương mại

Tổng số các Công ty con:

+ Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 18 Công ty (trong đó, 13 Công ty con trực tiếp, 5 Công ty con gián tiếp);
+ Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

Danh sách công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2024 là:

Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2.	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	90,85%	90,85%	Dịch vụ Logicstics
3.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4.	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào [(1)]	Cộng hòa dân chủ Nhân dân Lào	100,00%	100,00%	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư bất động sản
6.	Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu [(2)]	Tỉnh Đồng Nai	51,00%	51,00%	Đầu tư bất động sản
7.	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	80,00%	80,00%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
8.	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
9.	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
10.	Công ty CP Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	85,96%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
11.	Công ty Cổ phần Chế Biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu nông sản
12.	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Tỉnh Cần Thơ	99,21%	99,21%	Chế biến thủy sản
13.	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,31%	93,31%	Kho cảng xăng dầu

Công ty con gián tiếp

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Công ty Cổ phần Tín Khải	Tỉnh Đồng Nai	56,67%	99,88%	Kinh doanh bất động sản
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Tỉnh Đồng Nai	51,65%	64,57%	Kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	34,98%	67,57%	Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản
4.	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	33,60%	59,21%	Kinh doanh bất động sản
5.	Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	38,59%	64,97%	Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu dược phẩm

(1) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 130/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 7 năm 2022, Hội đồng Quản trị thông qua chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thoái vốn.

(2) Xem thêm thông tin về việc chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu tại Thuyết minh số 43.

Tổng Công ty có các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Công ty Cổ phần Thống Nhất (Mã CK: BAX)	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp
2.	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Tư vấn giám sát, quản lý dự án
3.	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	Dịch vụ cảng
4.	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
5.	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
6.	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
7.	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng 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.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính chi phí phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối năm, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân của năm tài chính.

2.7 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.8 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng 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.

2.9 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Tổng Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tổng Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tổng Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tổng Công ty trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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. 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 năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm 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: 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 phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.11 . 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 Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.12. 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 hợp nhất 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.13. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu
Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.
Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc và thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	10 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 08 năm
- Phần mềm máy tính	03 - 08 năm
- Quyền sử dụng mặt nước	Không trích khấu hao
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Tài sản cố định vô hình khác	03 - 05 năm

2.14. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	08 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45 năm

2.15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.16. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.17. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Tổng Công ty là bên nhận tiền đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.
- Hợp đồng BCC với các cá nhân, pháp nhân: trong đó Tổng Công ty là bên đưa tiền đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh. Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Tổng Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

2.18. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 trả trước của Tổng Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng 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 Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 Tổng 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 VND và do đó 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 hữu dụng.
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng.

2.19. 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 Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.20. Các khoản vay

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 theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.21. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.22. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí xây dựng dự án... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

2.23. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo này được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

2.24. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện 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.

2.25. 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 cổ phần 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 quỹ) 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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 Tổng Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Tổng Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.26. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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

- 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;
- Tổng 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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Tổng Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, 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 Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.27. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm giá hàng bán, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì Tổng Công ty ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.28. 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 thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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 năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.29. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.30. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Tổng 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. Riêng các Khu công nghiệp Ông Kèo, Khu công nghiệp Tân Phú và Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D, Tổng Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012; Ông Kèo: năm 2013; Nhơn Trạch 6D: năm 2021) và được giảm 50% thuế TNDN từ 7 năm đến 9 năm tiếp theo.

2.31. 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 Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng 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 Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp 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.

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 hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.33. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	5.332.715.743	5.953.649.646
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	272.659.156.213	471.108.137.409
Tiền đang chuyển	1.642.000.000	10.219.923.000
Các khoản tương đương tiền (*)	256.910.717.357	114.841.248.773
	536.544.589.313	**602.122.958.828**

(*) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,3%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	556.689.414.801	-	212.510.301.963	-
	556.689.414.801	**-**	**212.510.301.963**	**-**

(*) Tại ngày 31/12/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 2,90%/năm đến 6,00%/năm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 212.104.258.560 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu							
- Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (**)	NTW	6.616.661.800	6.884.370.000	-	6.616.661.800	6.042.947.000	(573.714.800)
		6.616.661.800		**-**	**6.616.661.800**		**(573.714.800)**

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 31/12/2024 và ngày 29/12/2023.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12/12/2019, Hội đồng Quản trị quyết định thanh lý khoản chứng khoán kinh doanh này. Tại ngày lập Báo cáo hợp nhất này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thanh lý.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Đầu tư vào công ty liên kết

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/12/2024 Tỷ lệ lợi ích	31/12/2024 Tỷ lệ quyền biểu quyết	31/12/2024 Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	01/01/2024 Tỷ lệ lợi ích	01/01/2024 Tỷ lệ quyền biểu quyết	01/01/2024 Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
					VND			VND
- Công ty Cổ phần Thống Nhất (*)	BAX	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	65.446.220.389	29,52%	29,52%	63.651.974.231
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa		Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.460.649.866	29,00%	29,00%	1.391.861.101
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa		Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	-	46,62%	51,32%	1.024.144
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	37.722.188.615	32,24%	35,49%	40.630.968.900
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa		Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	5.826.064.329	20,64%	35,00%	6.056.758.289
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS		Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	7.604.773.275	16,31%	27,65%	7.997.620.206
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.519.810.406	18,90%	35,00%	3.479.290.416
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch		Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	12.625.477.310	10,35%	20,00%	24.534.705.521
					134.205.184.190			**147.744.202.808**

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem Thuyết minh số 45.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã CK	31/12/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh		23.232.800.000		-	23.232.800.000		-
- Công ty Cổ phần Bò Kobe Việt Nam		5.000.000.000		(3.447.750.643)	5.000.000.000		-
- Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP (*)	PEG	2.093.175.000	787.432.500	(1.447.281.000)	2.093.175.000	438.570.000	(1.654.605.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức		61.526.695.803		-	61.526.695.803		-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát (**)		39.780.000.000		-	39.780.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic		5.682.934.262		-	5.682.934.262		(5.682.934.262)
		137.315.605.065		**(4.895.031.643)**	**137.315.605.065**		**(7.337.539.262)**

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và UPCOM tại ngày 29/12/2023 và 31/12/2024.

(**) Toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát tương đương với 3.900.000 cổ phiếu đang được dùng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Toàn Thịnh Phát - Công ty con của Tổng Công ty.

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***2.344.819.337.851***	***(62.113.051.649)***	***1.073.470.893.269***	***(56.109.789.943)***
- Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	575.161.694.500	-	11.972.893.800	-
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	398.505.905.828	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Đông Sài Gòn	359.353.626.000	-	6.083.238.800	-
- Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	340.988.020.900	-	11.433.600.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	241.833.520.700	-	1.170.583.050	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	-	198.451.952.840	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	-	-	195.257.177.098	-
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	44.355.787.996	(44.355.787.996)	44.355.787.996	(44.355.787.996)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	384.620.781.927	(17.757.263.653)	604.745.659.685	(11.754.001.947)
Bên liên quan	***206.115.209.432***	***(6.036.906.268)***	***72.426.460.002***	***(33.158.551.961)***
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	135.822.352.320	(6.036.906.268)	72.157.965.052	(33.158.551.961)
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	7.136.859.456	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	16.104.410	-	21.444.840	-
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	97.318.530	-	100.542.340	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	31.383.620	-	41.444.780	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	-	-	44.152.000	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	63.011.191.096	-	60.910.990	-
	2.550.934.547.283	**(68.149.957.917)**	**1.145.897.353.271**	**(89.268.341.904)**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***609.454.919.177***	***(1.523.700.195)***	***18.503.004.741***	***(1.312.095.995)***
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	185.807.704.800	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	165.786.453.600	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	130.088.522.400	-	-	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	127.772.238.377	(1.523.700.195)	18.503.004.741	(1.312.095.995)
Bên liên quan	***153.335.503.999***	-	***1.076.053.179***	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa (*)	153.199.750.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	135.753.999	-	1.050.658.917	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	-	-	25.394.262	-
	762.790.423.176	**(1.523.700.195)**	**19.579.057.920**	**(1.312.095.995)**

(*) Đây là khoản trả trước cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa để nhận lại khu đất có diện tích khoảng 72.094 m^2 tại phường Hiệp Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Tổng giá trị khu đất nhận lại theo thỏa thuận là 180,235 tỷ VND. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên đang thực hiện các thủ tục còn lại của thỏa thuận.

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***242.926.016.809***	***(100.360.000.000)***	***8.749.795.771***	***41.800.000.000***	***209.875.812.580***	***(101.050.000.000)***
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic [(1)]	153.800.000.000	(100.360.000.000)	-	41.800.000.000	112.000.000.000	(101.050.000.000)
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A [(2)]	50.000.000.000	-	-	-	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch [(3)]	39.126.016.809	-	8.749.795.771	-	47.875.812.580	-
Bên khác	***67.103.992.461***	-	***55.250.000.000***	***19.275.000.000***	***103.078.992.461***	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á [(4)]	8.610.000.000	-	-	2.100.000.000	6.510.000.000	-
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân [(5)]	41.000.000.000	-	32.000.000.000	-	73.000.000.000	-
- Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	493.992.461	-	-	175.000.000	318.992.461	-
- Cá nhân khác [(6)]	17.000.000.000	-	23.250.000.000	17.000.000.000	23.250.000.000	-
	310.030.009.270	**(100.360.000.000)**	**63.999.795.771**	**61.075.000.000**	**312.954.805.041**	**(101.050.000.000)**

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN *(Tiếp theo)*

Thông tin chi tiết về một số khoản cho vay ngắn hạn như sau:

STT	Đối tượng	Hợp đồng cho vay	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2024	01/01/2024
							VND	VND
(1)	Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Các hợp đồng vay vốn và phụ lục có liên quan.	Bổ sung vốn lưu động.	8,5%/năm	Quy định cụ thể tại từng hợp đồng.	Tín chấp.	112.000.000.000	153.800.000.000
(2)	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Hợp đồng vay vốn số 66/HĐVV.NT6A ngày 04/11/2021 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/2024/PLHĐVV ngày 31/10/2024.	Bổ sung vốn kinh doanh.	10%/năm	Đến hết ngày 07/11/2025.	Tài sản đảm bảo là 5.000.000 cổ phiếu TID do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn sở hữu.	50.000.000.000	50.000.000.000
(3)	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 20/01/2025.	Bổ sung vốn đầu tư dự án.	10,5%/năm	Đến hết ngày 19/02/2025	Tín chấp.	47.875.812.580	39.126.016.809
(4)	Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Hợp đồng tín dụng số 01/2022/HĐKT ngày 12/08/2022.	Bổ sung vốn lưu động.	7%/năm đến 12%/năm	Đến hết 31/12/2025.	Tài sản đảm bảo là số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	6.510.000.000	8.610.000.000
(5.1)	Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-KL ngày 11/07/2022 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 02/2024/PLHĐVV ngày 17/07/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 11/01/2025.	Tài sản đảm bảo là 2.000.000 cổ phiếu TID do Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân sở hữu.	41.000.000.000	41.000.000.000
(5.2)	Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	Hợp đồng vay vốn số 138/2024/HĐVV ngày 06/11/2024.	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến hết ngày 06/05/2025.	Tài sản đảm bảo là 1.498.905 Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Hàng Hóa Kỳ Lân sở hữu.	32.000.000.000	-
(6)	Các cá nhân khác	Các hợp đồng vay vốn ngắn hạn	Phục vụ mục đích cá nhân.	10%/năm	12 tháng	Tín chấp.	23.250.000.000	17.000.000.000

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu các khoản bảo hiểm	110.793.289	-	110.793.289	-
- Ký quỹ, ký cược	652.766.985	-	1.733.637.658	-
- Tạm ứng	48.185.371.197	-	38.543.516.089	-
- Hợp tác đầu tư phát triển dự án [(1)]	-	-	1.033.200.000.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi trả chậm	60.992.205.155	(29.060.374.794)	80.483.684.489	(39.164.985.599)
- Phải thu tiền thuê đất đã nộp [(2)]	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.252.651.000	-	15.100.800.000	-
- Các khoản phải thu khác	96.401.981.769	(58.631.767.748)	73.679.729.682	(45.365.612.326)
	242.950.575.652	**(109.046.948.799)**	**1.264.206.967.464**	**(105.885.404.182)**
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác	***160.086.072.621***	***(66.719.835.977)***	***149.383.075.613***	***(66.717.464.608)***
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Khang	27.985.408.184	(27.985.408.184)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
- Phải thu tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh [(2)]	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
- Các đối tượng khác	110.745.858.180	(17.379.621.536)	100.042.861.172	(17.377.250.167)
Bên liên quan	***82.864.503.031***	***(42.327.112.822)***	***1.114.823.891.851***	***(39.167.939.574)***
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An [(1)]	-	-	1.033.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	75.030.451.565	(42.327.112.822)	74.807.342.783	(39.167.939.574)
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	2.993.251.466	-	1.975.749.068	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	4.840.800.000	-	4.840.800.000	-
	242.950.575.652	**(109.046.948.799)**	**1.264.206.967.464**	**(105.885.404.182)**

8 . PHẢI THU KHÁC *(Tiếp theo)*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
- Ký cược, ký quỹ	1.676.099.498	-	43.571.417.466	-
- Ứng trước tiền bồi thường [3]	8.143.181.000	-	8.373.805.000	-
- Hợp tác đầu tư phát triển dự án [1]	1.033.200.000.000	-	-	-
	1.043.019.280.498	**-**	**51.945.222.466**	**-**
b.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên khác				
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	-	-	41.956.871.700	-
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An [1]	1.033.200.000.000	-	-	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Biên Hòa [3]	8.143.181.000	-	8.373.805.000	-
- Các đối tượng khác	1.676.099.498	-	1.614.545.766	-
	1.043.019.280.498	**-**	**51.945.222.466**	**-**

[1] Khoản phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty con của Tổng Công ty, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa ("TIP") với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An ("Phước An") với mục đích cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành một phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An. Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên TIP 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 với tỷ suất lợi nhuận không thấp hơn 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. TIP đã ghi nhận một khoản lợi nhuận tương ứng với tỷ suất sinh lời 12%/năm dựa trên số vốn góp thực tế tính từ ngày gia hạn hợp đồng theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023, thời gian gia hạn 06 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 26/04/2024 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024 thời gian gia hạn 24 tháng từ ngày 27/04/2024 đến ngày 26/04/2026 với tổng giá trị là 123.984.000.810 VND doanh thu tài chính, bên Phước An đã thanh toán số tiền theo phụ lục gia hạn số 01 là 61.822.158.904 VND, còn số tiền chi phí sử dụng vốn theo phụ lục hợp đồng số 02 là 62.161.841.096 VND bên Phước An sẽ thanh toán chậm nhất đến ngày 31/03/2025. *(Xem thêm tại Thuyết minh số 30)*

Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2024: TIP đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của TIP, TIP đã thực hiện ký phụ lục gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng hợp tác từ ngày 27/04/2024 đến ngày 26/04/2026, các điều khoản khác theo hợp đồng không thay đổi.

[2] Đây là khoản tiền thuê đất một lần đã nộp liên quan đến dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh. Theo Quyết định số 2394/QĐ-UBND ngày 13/09/2022, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thu hồi khu đất này do Tổng Công ty chưa triển khai xây dựng công trình của dự án, chưa đưa đất vào sử dụng.

Theo Công văn số 240/CV-TCT ngày 06 tháng 06 năm 2023, Tổng Công ty đã trình Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai xin chủ trương tiếp tục đầu tư dự án do thời gian bị ảnh hưởng đối với trường hợp bất khả kháng không tính vào thời gian gia hạn dự án theo quy định tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.

(3) Đây là số tiền tạm ứng của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu chuyển cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Biên Hòa để làm kinh phí bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa.

9 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	187.700.183.085	(149.414.019.090)	298.663.780.496	(172.686.491.535)
+ Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.391.046.326	(45.391.046.326)	45.391.046.326	(45.391.046.326)
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Long Khang	27.985.408.184	(27.985.408.184)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
+ Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	11.232.348.037	(8.733.877.276)	11.274.416.522	(5.644.711.077)
+ Ông Nguyễn Văn Dũng	-	-	7.736.931.500	(7.736.931.500)
+ Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc	-	-	5.377.437.000	(5.377.437.000)
+ Các đối tượng khác	53.252.196.193	(48.246.256.035)	33.874.077.311	(32.003.816.459)
	325.561.181.825	**(279.770.606.911)**	**430.303.097.339**	**(296.825.842.081)**

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	36.315.339.596	(7.382.692.010)	39.246.647.758	(75.392.576)
Công cụ, dụng cụ	2.359.696.394	(736.363.636)	2.401.280.216	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	76.440.880.862	-	89.651.182.716	-
Thành phẩm	81.519.366.411	(937.123)	34.515.142.941	(937.123)
Hàng hoá	117.666.167.203	(197.855.028)	150.848.462.476	(197.855.028)
Hàng gửi đi bán	3.795.134.452	-	17.590.064.149	-
Hàng hóa bất động sản	1.835.016.158	-	1.835.016.158	-
	319.931.601.076	**(8.317.847.797)**	**336.087.796.414**	**(274.184.727)**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Thạnh Phú	59.213.732.831	58.989.139.164
Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	7.925.813.092	19.597.786.589
Các dự án, sản phẩm dở dang khác	7.242.681.952	11.064.256.963
	76.440.880.862	**89.651.182.716**

11 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	2.259.453.494.775	2.259.453.494.775	2.125.547.915.442	2.125.547.915.442
- Chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân	1.780.341.992.334	1.780.341.992.334	1.843.934.350.458	1.843.934.350.458
- Dự án Ven Sông	923.834.839.664	923.834.839.664	923.834.839.664	923.834.839.664
- Dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài	529.336.652.412	529.336.652.412	507.690.810.346	507.690.810.346
	5.492.966.979.185	**5.492.966.979.185**	**5.401.007.915.910**	**5.401.007.915.910**

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024 *(Phân loại lại)*
	VND	VND
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.016.283.658.571	981.961.132.514
- Khu Công nghiệp và Khu dân cư Đất Đỏ	819.651.742.968	788.517.682.379
- Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	649.550.379.580	551.964.476.025
- Trung tâm Thương mại Tín Nghĩa Plaza	921.089.226	161.155.634.376
- Các dự án khác	354.012.786.833	392.185.502.538
	2.840.419.657.178	**2.875.784.427.832**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	768.443.053.815	174.196.304.893	120.219.381.860	15.662.685.380	28.878.492.035	10.822.451.054	1.118.222.369.037
- Mua trong năm	-	2.600.795.485	6.804.862.795	524.842.848	-	123.000.000	10.053.501.128
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.711.552.165	2.152.955.556	-	4.795.475.825	-	2.146.784.142	10.806.767.688
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	26.981.999	12.981.049	33.286.654	-	1.229.055.350	-	1.302.305.052
- Thanh lý, nhượng bán	(3.235.587.675)	(1.694.612.174)	(24.310.940.516)	(1.197.494.814)	-	(186.000.000)	(30.624.635.179)
Số dư cuối năm	**766.946.000.304**	**177.268.424.809**	**102.746.590.793**	**19.785.509.239**	**30.107.547.385**	**12.906.235.196**	**1.109.760.307.726**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	398.604.481.242	136.937.290.628	86.993.454.220	13.823.028.062	21.787.481.490	4.156.178.158	662.301.913.800
- Khấu hao trong năm	26.888.423.529	9.235.534.936	9.255.945.876	1.123.019.991	1.358.760.049	466.930.060	48.328.614.441
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	25.766.694	9.577.540	34.750.058	-	805.046.687	-	875.140.979
- Thanh lý, nhượng bán	(2.806.058.483)	(1.673.279.663)	(21.607.287.383)	(1.197.494.814)	-	(186.000.000)	(27.470.120.343)
Số dư cuối năm	**422.712.612.982**	**144.509.123.441**	**74.676.862.771**	**13.748.553.239**	**23.951.288.226**	**4.437.108.218**	**684.035.548.877**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	369.838.572.573	37.259.014.265	33.225.927.640	1.839.657.318	7.091.010.545	6.666.272.896	455.920.455.237
Tại ngày cuối năm	**344.233.387.322**	**32.759.301.368**	**28.069.728.022**	**6.036.956.000**	**6.156.259.159**	**8.469.126.978**	**425.724.758.849**

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 99.699.754.912 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 235.594.932.533 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	84.370.474.159	1.000.000.000	6.992.740.804	294.907.780	92.658.122.743
- Mua trong năm	-	-	140.000.000	-	140.000.000
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	17.736.258	-	-	-	17.736.258
- Giảm khác	(1.514.169.838)	-	-	-	(1.514.169.838)
Số dư cuối năm	**82.874.040.579**	**1.000.000.000**	**7.132.740.804**	**294.907.780**	**91.301.689.163**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.115.933.173	1.000.000.000	5.629.328.048	294.907.780	13.040.169.001
- Khấu hao trong năm	231.204.707	-	410.917.392	-	642.122.099
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	4.402.518	-	-	-	4.402.518
- Giảm khác	(975.625.945)	-	-	-	(975.625.945)
Số dư cuối năm	**5.375.914.453**	**1.000.000.000**	**6.040.245.440**	**294.907.780**	**12.711.067.673**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	78.254.540.986	-	1.363.412.756	-	79.617.953.742
Tại ngày cuối năm	**77.498.126.126**	**-**	**1.092.495.364**	**-**	**78.590.621.490**

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.758.815.435 VND.
- Bao gồm trong quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 50.344.263.682 VND được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.529.717.159.068	1.463.453.533.882	2.993.170.692.950
- Mua trong năm	8.057.080.000	-	8.057.080.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	229.942.094.476	21.334.051.807	251.276.146.283
- Thanh lý, nhượng bán	-	(186.654.856)	(186.654.856)
- Tăng, giảm khác	(6.284.024.956)	(46.527.023)	(6.330.551.979)
Số dư cuối năm	**1.761.432.308.588**	**1.484.554.403.810**	**3.245.986.712.398**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	475.046.236.116	593.686.392.020	1.068.732.628.136
- Khấu hao trong năm	38.346.601.510	77.770.959.503	116.117.561.013
- Thanh lý, nhượng bán	-	(186.654.856)	(186.654.856)
- Tăng, giảm khác	(797.426.429)	3.916.236.531	3.118.810.102
Số dư cuối năm	**512.595.411.197**	**675.186.933.198**	**1.187.782.344.395**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.054.670.922.952	869.767.141.862	1.924.438.064.814
Tại ngày cuối năm	**1.248.836.897.391**	**809.367.470.612**	**2.058.204.368.003**

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho năm 2024 và năm 2023 được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 26.

Tại ngày 31/12/2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 888.181.388.099 VND đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 17).

Nguyên giá bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 187.130.560.160 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		31/12/2024	01/01/2024
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.158.737.447	1.453.771.923
	Chi phí tiền thuê đất, sử dụng hạ tầng	-	1.442.860.500
	Chi phí sửa chữa tài sản cố định	273.944.046	1.636.299.646
	Chi phí bảo hiểm	462.654.017	774.171.448
	Các khoản khác	4.432.545.344	4.631.449.895
		6.327.880.854	**9.938.553.412**

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC *(Tiếp theo)*

	31/12/2024	01/01/2024 *(Phân loại lại)*
	VND	VND
b) Dài hạn		
Chi phí thuê đất	366.166.473.832	375.177.659.398
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	291.607.950.728	298.828.081.883
Giá trị lợi thế vị trí địa lý (*)	66.345.446.727	69.014.504.181
Chi phí sử dụng hạ tầng	25.641.917.184	26.443.227.096
Giá trị lợi thế kinh doanh	-	4.321.084.970
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.939.374.412	3.537.572.210
Các khoản khác	53.535.240.348	50.933.116.056
	808.236.403.231	**828.255.245.794**

(*) Đây là giá trị lợi thế vị trí địa lý của 24 điểm kinh doanh trực thuộc Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa (Công ty con của Tổng Công ty) phát sinh từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.

16 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Tổng cộng
	VND
Nguyên giá	
- Số dư đầu năm	9.726.099.677
- **Số dư cuối năm**	**9.726.099.677**
Số phân bổ lũy kế	
- Số dư đầu năm	8.267.184.727
- Số phân bổ trong năm	972.609.968
- **Số dư cuối năm**	**9.239.794.695**
Giá trị còn lại	
- Số dư đầu năm	1.458.914.950
- **Số dư cuối năm**	**486.304.982**

17 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	**1.376.953.175.293**	**1.376.953.175.293**	**9.301.249.549.163**	**7.283.410.533.396**	**3.394.792.191.060**	**3.394.792.191.060**
- Vay ngân hàng	**1.123.537.364.931**	**1.123.537.364.931**	**9.289.958.628.472**	**7.269.410.533.396**	**3.144.085.460.007**	**3.144.085.460.007**
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (1)	419.739.581.600	419.739.581.600	2.026.337.232.682	1.762.080.408.926	683.996.405.356	683.996.405.356
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (2)	158.778.626.042	158.778.626.042	844.809.486.194	547.760.642.227	455.827.470.009	455.827.470.009
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (3)	155.053.274.556	155.053.274.556	1.467.143.409.482	1.232.708.381.138	389.488.302.900	389.488.302.900
+ Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (4)	-	-	381.559.520.000	-	381.559.520.000	381.559.520.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai (5)	-	-	551.045.518.540	269.312.410.440	281.733.108.100	281.733.108.100
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai (6)	178.881.833.933	178.881.833.933	947.400.474.451	864.020.356.484	262.261.951.900	262.261.951.900
+ Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai (7)	168.970.960.316	168.970.960.316	563.448.573.917	481.505.272.241	250.914.261.992	250.914.261.992
+ Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (8)	-	-	400.078.257.664	149.417.524.864	250.660.732.800	250.660.732.800
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (9)	42.113.088.484	42.113.088.484	1.680.702.808.746	1.588.867.549.635	133.948.347.595	133.948.347.595
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (10)	-	-	310.434.800.000	290.686.080.000	19.748.720.000	19.748.720.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất (11)	-	-	39.660.000.000	20.000.000.000	19.660.000.000	19.660.000.000

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND		VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
- Vay ngân hàng *(tiếp theo)*						
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Trung tâm kinh doanh khách hàng doanh nghiệp Hội Sở [(12)]	-	-	62.838.000.000	50.000.000.000	12.838.000.000	12.838.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch [(13)]	-	-	11.448.639.355	10.000.000.000	1.448.639.355	1.448.639.355
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa	-	-	3.051.907.441	3.051.907.441	-	-
- Vay cá nhân, tổ chức khác [(*)]	**253.415.810.362**	**253.415.810.362**	**11.290.920.691**	**14.000.000.000**	**250.706.731.053**	**250.706.731.053**
Bên liên quan	-	-	***2.000.000.000***	***2.000.000.000***	-	-
+ Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodites	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Bên khác	***253.415.810.362***	***253.415.810.362***	***9.290.920.691***	***12.000.000.000***	***250.706.731.053***	***250.706.731.053***
+ Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	130.000.000.000	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Công	45.611.961.017	45.611.961.017	4.290.920.691	-	49.902.881.708	49.902.881.708
+ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	6.525.694.445	-	-	6.525.694.445	6.525.694.445
+ Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	4.800.000.000	-	-	4.800.000.000	4.800.000.000
+ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	3.317.000.000	-	-	3.317.000.000	3.317.000.000
+ Vay cá nhân	63.161.154.900	63.161.154.900	-	7.000.000.000	56.161.154.900	56.161.154.900
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nam Đông Sài Gòn	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay dài hạn đến hạn trả	**388.946.891.613**	**388.946.891.613**	**175.273.150.364**	**344.120.403.760**	**220.099.638.217**	**220.099.638.217**
- Vay ngân hàng	**369.861.846.613**	**369.861.846.613**	**167.777.580.364**	**329.817.618.760**	**207.821.808.217**	**207.821.808.217**
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa (14)	203.880.151.376	203.880.151.376	45.200.000.000	209.880.151.376	39.200.000.000	39.200.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (15)	40.037.631.020	40.037.631.020	19.160.000.000	40.037.631.020	19.160.000.000	19.160.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (16)	-	-	23.770.744.000	-	23.770.744.000	23.770.744.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai (17)	64.991.000.000	64.991.000.000	64.738.000.000	64.991.000.000	64.738.000.000	64.738.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (18)	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai (19)	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
- Vay cá nhân, tổ chức khác (**)	**19.085.045.000**	**19.085.045.000**	**7.495.570.000**	**14.302.785.000**	**12.277.830.000**	**12.277.830.000**
+ Quỹ bảo vệ môi trường	1.580.000.000	1.580.000.000	790.000.000	1.580.000.000	790.000.000	790.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	2.748.330.000	2.748.330.000	-	-	2.748.330.000	2.748.330.000
+ Các khoản vay cá nhân	14.756.715.000	14.756.715.000	6.705.570.000	12.722.785.000	8.739.500.000	8.739.500.000
	1.765.900.066.906	**1.765.900.066.906**	**9.476.522.699.527**	**7.627.530.937.156**	**3.614.891.829.277**	**3.614.891.829.277**

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay dài hạn	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng	**2.578.527.656.363**	**2.578.527.656.363**	**160.890.083.003**	**494.066.005.535**	**2.245.351.733.831**	**2.245.351.733.831**
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa (14)	1.877.444.920.625	1.877.444.920.625	-	215.880.151.376	1.661.564.769.249	1.661.564.769.249
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (15)	342.975.398.792	342.975.398.792	18.265.619.003	198.286.017.795	162.955.000.000	162.955.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch (16)	-	-	142.624.464.000	-	142.624.464.000	142.624.464.000
+ Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai (17)	185.338.000.000	185.338.000.000	-	64.991.000.000	120.347.000.000	120.347.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (18)	126.725.109.093	126.725.109.093	-	14.908.836.364	111.816.272.729	111.816.272.729
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai (19)	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
Vay cá nhân, tổ chức khác (**)	**582.227.990.000**	**582.227.990.000**	**8.055.570.000**	**14.302.785.000**	**575.980.775.000**	**575.980.775.000**
Bên khác						
+ Quỹ bảo vệ môi trường	2.370.000.000	2.370.000.000	-	1.580.000.000	790.000.000	790.000.000
+ Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thắng Lợi	36.822.000.000	36.822.000.000	-	-	36.822.000.000	36.822.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	12.640.870.000	12.640.870.000	-	-	12.640.870.000	12.640.870.000
+ Vay cá nhân	530.395.120.000	530.395.120.000	8.055.570.000	12.722.785.000	525.727.905.000	525.727.905.000
	3.160.755.646.363	**3.160.755.646.363**	**168.945.653.003**	**508.368.790.535**	**2.821.332.508.831**	**2.821.332.508.831**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(388.946.891.613)	(388.946.891.613)	(175.273.150.364)	(344.120.403.760)	(220.099.638.217)	(220.099.638.217)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**2.771.808.754.750**	**2.771.808.754.750**			**2.601.232.870.614**	**2.601.232.870.614**

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2024 VND
a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:						
Vay Ngân hàng						
(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai						**683.996.405.356**
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378809/HĐTD ngày 16/12/2024	1.000.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/10/2025	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ phục vụ hoạt động kinh doanh cà phê	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	+ Thế chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay; + Các khoản phải thu, quyền đòi nợ, tiền bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng mua bán cà phê mà có nguồn gốc hình thành từ vốn vay.	668.950.572.717
- Hợp đồng vay vốn số 01/2024/7653797/HĐTD ngày 01/10/2024	30.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/07/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	6,0%/năm	Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) hợp đồng bảo đảm bao gồm Hợp đồng này.	15.045.832.639
(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						**455.827.470.009**
- Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2024TINNGHIA ngày 26/09/2024	500.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 20/08/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê năm 2024 2025	4,5%/năm	+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại Phường Quyết Thắng và Trạm xăng dầu Long Giao.	454.615.586.079
- Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-202400743 ngày 28/06/2024	10.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu các loại hàng nông sản thực phẩm (điều, cà phê, macadamia)	Theo từng khế ước nhận nợ.	Thế chấp tài sản cố định theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/DONAFOODS/HĐTC ngày 22/11/2017 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 5900LCL201701698/HĐSĐBS.HĐTC ngày 23/05/2023.	1.211.883.930

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2024
						VND
(3) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn						**389.488.302.900**
- Hợp đồng cho vay hạn mức số 254/2023-HĐCVHM/NHCT946-TINNGHIA ngày 04/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 254/2023-HĐCV-SĐBS.01/NHCT946-TINNGHIA	400.000.000.000 VND Đến ngày 30/06/2024, không vượt quá 200.000.000.000 VND	Đến hết ngày 30/04/2025	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng Giấy nhận nợ và theo Thông báo điều chỉnh lãi suất của ngân hàng	+ Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa- ICD Biên Hòa và Công ty Cổ phần Thống Nhất; + Trụ sở của Tổng Công ty và Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty; + Quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh với giá trị tối thiểu 50 tỷ VND và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty; + Nhà xưởng cho thuê ICD Nhơn Trạch thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa- ICD Biên Hòa; + 15 triệu cổ phiếu do Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty.	389.488.302.900
(4) Ngân hàng Xây dựng Trung Quốc - China Construction Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						**381.559.520.000**
- Hợp đồng tín dụng số SYND-CCB/2024-001 ngày 28/10/2024	18.000.000 USD	12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê.	Theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng cầm cố tiền ký quỹ bảo đảm.	381.559.520.000
(5) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai						**281.733.108.100**
- Hợp đồng tín dụng số 466.0269/2024/HĐTDHM-DN/PGBank ĐNI ngày 23/12/2024	Không vượt quá 290.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	Đến ngày 28/05/2025	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê.	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Quyền khai thác Khu công nghiệp An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Khu công nghiệp An Phước; + Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông; + Toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi, các quyền và lợi ích khác từ tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng cầm cố cụ thể.	281.733.108.100

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2024
						VND
(6) Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai						**262.261.951.900**
- Hợp đồng cấp tín dụng số 199228.24.720.791644.TD ngày 10/04/2024	400.000.000.000 VND	Đến ngày 15/03/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản; + Hàng hóa và quyền đòi nợ phát sinh từ phương án MB tài trợ.	21.852.000.000
- Hợp đồng cấp tín dụng số 267589.24.720.791644.TD ngày 24/12/2024	500.000.000.000 VND	Đến ngày 10/12/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Ký quỹ tại MB, Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do MB phát hành + Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do Tổ chức tín dụng phát hành được MB chấp nhận + Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản; + Hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ.	240.409.951.900
(7) Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai						**250.914.261.992**
- Thỏa thuận tín dụng số 10000241LD001202478 ngày 16/10/2024	10.000.000 USD	01 năm kể từ ngày ký thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	250.914.261.992
(8) Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						**250.660.732.800**
- Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 231036 ngày 01/04/2024 và Bản Sửa đổi hợp đồng số 231036-SDBS1 ngày 11/11/2024	10.000.000 USD	Đến ngày 31/10/2025	Tài trợ các nhu cầu vốn lưu động để mua sắm nguyên vật liệu cà phê phục vụ kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	250.660.732.800

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2024
						VND
(9) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						**133.948.347.595**
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2023114/HDHM/QLN ngày 14/11/2023	150.000.000.000 VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ.	Thế chấp tài sản là các Trạm xăng dầu La Ngà, Bàu Hàm và Trạm xăng dầu Định Quán 3.	133.347.040.000
- Hợp đồng cấp tín dụng số 2024072/HĐTD/QLN ký ngày 02/08/2024	20.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực	Bổ sung vốn lưu động.	Theo từng khế ước nhận nợ.	+ Hợp đồng thế chấp quyền sở hữu công trình số 2016028/HĐBĐ/NHNT ký ngày 29/06/2016; + Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 20120152/HĐBĐ/NHNT ký ngày 13/06/2012; + Hợp đồng thế chấp tài sản là máy móc, thiết bị số 20130110/HĐBĐ/NHNT ngày 02/07/2013.	601.307.595
(10) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai						**19.748.720.000**
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 300186425/2024-HĐCVHM/NHCT680-XANG DAU TIN NGHIA ngày 25/10/2024	200.000.000.000 VND	Từ ngày 25/10/2024 đến hết ngày 17/09/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Thế chấp tài sản là các hàng hóa được tài trợ bằng vốn vay; + Thế chấp tài sản là các quyền đòi nợ theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 300186425/2019/HĐBĐ/NHCT680-QUYEN DOI NO ngày 25/04/2019.	19.748.720.000
(11) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thống Nhất						**19.660.000.000**
- Hợp đồng cấp tín dụng số 01/2024/2503585/HĐTD ngày 15/07/2024	100.000.000.000 VND	Đến hết ngày 15/07/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tổng giá trị là 20.000.000.000 VND.	19.660.000.000
(12) Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Trung tâm kinh doanh khách hàng doanh nghiệp Hội Sở						**12.838.000.000**
- Hợp đồng cấp tín dụng số 6046083.24 ngày 25/06/2024	50.000.000.000 VND	Đến hết ngày 25/06/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.	Theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tổng giá trị là 40.000.000.000 VND.	12.838.000.000
(13) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch						**1.448.639.355**
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 73/2024-HĐCVHM/NHCT681-JSC ngày 25/10/2024	10.000.000.000 VND	Đến hết ngày 15/09/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.	5,8%/năm	Quyền sử dụng đất và Công trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2017, Số vào sổ cấp GCN: CT36998 với giá trị định giá là 296.923.000.000 VND.	1.448.639.355

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2024 VND
b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:						
Vay ngân hàng						
(14) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Biên Hòa						**1.661.564.769.249**
- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 089/2020-HĐCVDADT/NHCT862-TNAC 120/HĐVV ngày 08/09/2020 và Phụ lục số 08.09/2020-HĐCV-SĐBS11/NHCT682-TNAC ngày 26/02/2024	1.520 tỷ VND	36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên và được cơ cấu thời hạn trả nợ theo Phụ lục hợp đồng.	Dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án "Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn - Giai đoạn 1.	Theo từng khế ước nhận nợ.	- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2020/HĐBĐ/NHCT682-TNAC ngày giữa bên cho vay và bên vay và các văn bản bổ sung (nếu có); - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 02/2020/HĐBĐ/NHCT682-TNAC ngày 07/09/2020 giữa bên cho vay và bên vay và các văn bản bổ sung (nếu có).	1.162.364.769.249
- 01/2023-HĐCVDADT/NHCT682-TNPĐ ngày 20/11/2023	628.500.000.000 VND	84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu công nghiệp Đất Đỏ I.	Tại ngày 31/12/2024 là 7,2%/năm	Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai.	499.200.000.000
(15) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai						**162.955.000.000**
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/7653797/HĐTD ngày 19/08/2022	149.000.000.000 VND	Đến ngày 23/08/2032	Đầu tư dự án kinh doanh nhà xưởng mua lại của Công ty Jooco Dona tại KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	7,5%/năm	- Toàn bộ quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn liền với đất hình thành sau đầu tư của Dự án theo hợp đồng thế chấp; - Tất cả các quyền lợi phát sinh từ các Hợp đồng cho thuê nhà xưởng thuộc Dự án theo Hợp đồng thế chấp; - Tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận.	128.000.000.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/7653797/HĐTD ngày 02/08/2023	40.500.000.000 VND	Đến ngày 25/08/2031	Xây dựng nhà xưởng C1, C2 tại Nhơn Trạch.	7,5%/năm	Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) hợp đồng bảo đảm bao gồm Hợp đồng này.	34.955.000.000

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2024
						VND
(16) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch						**142.624.464.000**
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 072/2024-HĐCVTL/NHCT681-JSC ngày 25/10/2024	146.232.000.000 VND	Đến ngày 10/08/2030	Tái tài trợ chi phí thực hiện dự án nhà xưởng cho thuê tại KCN Nhơn Trạch III - GĐ2	6,8%/năm	Quyền sử dụng đất và Công trình trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 292903 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2017, Số vào sổ cấp GCN: CT36998 với giá trị định giá là 296.923.000.000 VND.	142.624.464.000
(17) Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai						**120.347.000.000**
- Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 28/9/2017	60.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	16.260.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 10/02/2017	220.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	50.756.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0004.2021/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 22/04/2021	250.000.000.000 VND	60 tháng	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu dân dư Đất Đỏ I.	Tại ngày 31/12/2024 là 9,8%/năm	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I thuộc xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; - Quyền sử dụng đất được tạo lập bởi thửa có tổng diện tích 992.600 m2 thuộc dự án Khu dân cư Đất Đỏ I; - Tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 5 tỷ VND.	53.331.000.000
(18) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai						**111.816.272.729**
- Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 20210018/HĐCVDAĐT/KHBB/QLN ngày 11/10/2021	190.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện đầu tư Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại rạp hát Nam Hà	Lãi suất năm đầu là 7%; năm 2 là 7,5%; từ năm thứ 3 bằng lãi suất tiền gửi 1 năm + 2,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai trên đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại phường Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai.	111.816.272.729

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	31/12/2024
						VND
(19) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai						**46.044.227.853**
- Hợp đồng tín dụng số 0086/2014/HĐTDTDH/DN ngày 28/07/2014, Phụ lục 02 ngày 09/10/2015	150.000.000.000 VND	48 tháng	Bổ sung vốn đầu tư Dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai".	Theo từng khế ước nhận nợ.	+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai"; + Toàn bộ khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ bán nhà dự án, khu thương mại hình thành thành dự án; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo hợp đồng thế chấp số 001.0086/2014/HĐTC/DN lập ngày 28/7/2014; + Toàn bộ 6.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; + Toàn bộ vốn góp của Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát vào Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã.	46.044.227.853

17 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)

(*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay cá nhân, tổ chức khác ngắn hạn như sau:

Đối tượng	Số dư tại 31/12/2024	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	56.161.154.900	6%/năm - 12%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác ngắn hạn:			
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	130.000.000.000	7,3%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	49.902.881.708	9%/năm tiền lãi được nhập gốc hàng tháng	Tín chấp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	6.525.694.445	10%/năm - 10,5%/năm	Tín chấp
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.800.000.000	10%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	12,5%/năm	Tín chấp
	250.706.731.053		

(**) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay cá nhân, tổ chức khác dài hạn như sau:

Đối tượng	Số dư tại 31/12/2024	Lãi suất	Hình thức bảo đảm
	VND		
Vay từ các cá nhân	525.727.905.000	1%/năm	Tín chấp
Vay từ các tổ chức khác dài hạn:			
Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thắng Lợi	36.822.000.000	1%/năm	Tín chấp
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	12.640.870.000	0% - 1%/năm	Được đảm bảo bằng quyền sử dụng số tiền cho vay để thanh toán tiền mua Sản phẩm và được hưởng các chính sách ưu đãi (nếu có) tương ứng với từng trường hợp Dự án cụ thể của Bên vay.
Quỹ bảo vệ môi trường	790.000.000	6,8%/năm	Toàn bộ công trình Nhà máy xử lý nước thải tập trung và KCN An Phước - Giai đoạn 1, công suất 2.000 m3/ngày đêm.
	575.980.775.000		

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	***179.644.276.524***	***179.644.276.524***	***114.354.074.034***	***114.354.074.034***
- Công ty TNHH Vĩnh Cường	17.858.315.209	17.858.315.209	-	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Trường Nguyên	21.421.926.566	21.421.926.566	-	-
- Công ty CP Nông Dược Hai	14.815.292.340	14.815.292.340	14.815.292.340	14.815.292.340
- Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	19.085.721.859	19.085.721.859	-	-
- Phải trả người bán khác	106.463.020.550	106.463.020.550	99.538.781.694	99.538.781.694
Bên liên quan	***2.622.318.404***	***2.622.318.404***	***1.356.493.964***	***1.356.493.964***
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	1.361.493.133	1.361.493.133	35.856.000	35.856.000
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	360.000.000	360.000.000	360.000.000	360.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	879.658.027	879.658.027	836.826.183	836.826.183
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	16.307.244	16.307.244	-	-
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế - ICD Biên Hòa	-	-	123.811.781	123.811.781
Công ty CP Dầu Khí Đầu tư khai thác cảng Phước An	4.860.000	4.860.000	-	-
	182.266.594.928	**182.266.594.928**	**115.710.567.998**	**115.710.567.998**

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên khác	***371.511.054.161***	***312.343.106.955***
- Khách hàng mua bất động sản trả tiền trước [1]	314.412.457.526	147.455.220.101
+ Dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài	*62.887.918.779*	*56.416.937.361*
+ Dự án Ven Sông, chung cư Pegasus, Long Bình Tân 2	*48.273.691.192*	*48.063.091.192*
+ Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	*196.081.180.210*	*28.015.098.300*
+ Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	*7.169.667.345*	*14.960.093.248*
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP [2]	42.000.000.000	90.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	3.939.996.000	58.900.000.000
- Người mua trả tiền trước khác	11.158.600.635	15.987.886.854
Bên liên quan	***1.817.170***	***31.614.900***
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	-	12.380.000
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	1.817.170	19.234.900
	371.512.871.331	**312.374.721.855**

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC *(Tiếp theo)*

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP [2]	80.000.000.000	-
- Người mua trả tiền trước của dự án Phú Thạnh - Long Tân [3]	172.487.200.195	172.404.244.101
	252.487.200.195	**172.404.244.101**

[1] Đây là khoản tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản tại các dự án của Tổng Công ty.

[2] Các khoản nhận ứng trước từ Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Công ty Cổ phần ("POW") theo Hợp đồng sử dụng hạ tầng, dịch vụ hạ tầng tại Khu công nghiệp Ông Kèo giữa Tổng Công ty (bên cho thuê) và POW (bên thuê) ký ngày 11/11/2024. Theo điều khoản hợp đồng đã ký, phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý tại Khu công nghiệp Ông Kèo sẽ được tính từ thời điểm Tổng Công ty thực tế hoàn thành các hạng mục hạ tầng theo thỏa thuận hợp đồng và kết nối với nhà máy điện Nhơn Trạch 3, 4 do POW là chủ đầu tư. Đến thời điểm 31/12/2024, POW đã thanh toán tạm ứng Tổng Công ty với số tiền là 122 tỷ VND, số tiền này sẽ được chuyển thành phí sử dụng hạ tầng theo các điều khoản của hợp đồng đã ký.

[3] Đây là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Tổng Công ty để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại dự án Phú Thạnh - Long Tân.

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	221.722.925	9.530.859.907	84.993.095.355	85.873.609.715	-	796.730.441	9.225.353.063
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	110.754.015	110.754.015	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.070.150.430	49.805.858.994	132.203.877.284	123.310.015.772	-	8.223.211.217	57.852.781.293
Thuế thu nhập cá nhân	21.489.617	2.402.681.945	14.679.866.034	15.570.242.363	348.416	7.449.816	1.498.614.231
Thuế tài nguyên	30.643.350	330.960	4.769.216	4.777.616	-	30.643.350	322.560
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.790.052	6.619.646.493	84.737.174.965	99.004.591.752	(52.206.942)	7.707.767.288	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	14.000.000	14.000.000	-	-	-
Các loại thuế khác	2.444.002.511	265.220.322	3.950.704.699	4.046.182.576	-	2.445.627.518	171.367.452
	11.795.798.885	**68.624.598.621**	**320.694.241.568**	**327.934.173.809**	**(51.858.526)**	**19.211.429.630**	**68.748.438.599**

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	94.350.465.925	89.094.367.351
- Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	89.134.413.236	74.723.055.744
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	10.257.727.878	35.490.053.285
- Tạm tính giá thuê đất bổ sung dự án Long Bình Tân 2	11.952.712.437	11.952.712.437
- Chi phí phải trả khác	24.216.931.497	11.059.270.051
	229.912.250.973	**222.319.458.868**
b) Dài hạn		
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	590.744.908.414	**590.744.908.414**

Chi phí phải trả dài hạn chủ yếu bao gồm các chi phí giá vốn tạm tính cho cơ sở hạ tầng chưa xây dựng của diện tích bất động sản đã bán của dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân.

22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	138.576.660.920	141.249.491.116
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.099.131.325	23.476.644.849
	140.675.792.245	**164.726.135.965**
b) Dài hạn		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	4.945.478.116.181	4.739.795.620.928
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	6.855.897.488	7.113.333.388
	4.958.776.147.099	**4.753.351.087.746**

23 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Tài sản thừa chờ giải quyết	1.188.246.634	1.425.840
- Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	343.756.110	373.470.838
- Phải trả lãi vay	77.574.064.603	130.765.161.391
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	319.384.287.810	99.534.725.702
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	68.989.093.701	39.641.927.028
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.573.791.534	12.377.537.236
	494.053.240.392	**282.694.248.035**
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	***3.293.399.452***	***1.943.034.519***
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	3.293.399.452	1.943.034.519
Bên khác	***490.759.840.940***	***280.751.213.516***
- Neway Valve (Suzhou) Co., Ltd	42.079.340.000	-
- Công ty Cổ phần Forval	14.267.423.971	11.466.163.012
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	36.698.007.419	36.665.208.328
- Các bên khác	397.715.069.550	232.619.842.176
	494.053.240.392	**282.694.248.035**
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	87.628.981.294	60.280.909.637
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về chi phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh	13.378.186.225	13.378.186.225
- Phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên	12.445.518.174	13.091.416.485
- Phải trả lãi vay	121.446.520.317	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.376.099.999	3.265.645.999
	262.949.393.685	**116.690.246.022**
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên liên quan	***1.590.000.000***	***1.590.000.000***
- Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	60.000.000	60.000.000
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	1.530.000.000	1.530.000.000
Bên khác	***261.359.393.685***	***115.100.246.022***
- Hội đồng bồi thường huyện Long Thành	26.674.087.676	26.674.087.676
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh	13.378.186.225	13.378.186.225
- Các đối tượng khác	221.307.119.784	75.047.972.121
	262.949.393.685	**116.690.246.022**

24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	5.207.649.980	6.127.618.760
	5.207.649.980	**6.127.618.760**

25 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**2.000.000.000.000**	**5.634.952.321**	**83.015.160.803**	**(216.747.758.176)**	**(8.420.461.306)**	**124.761.374.478**	**1.090.604.782**	**144.230.024.495**	**1.898.634.342.563**	**4.032.198.239.960**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	239.359.267.837	20.298.353.611	259.657.621.448
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(65.302.708.000)	(165.302.708.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	29.978.162.197	-	(29.978.162.197)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(21.281.373.675)	(5.944.716.915)	(27.226.090.590)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	87.022.144	(87.022.144)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	(3.454.842.061)	-	-	-	-	(3.454.842.061)
Phân loại lại	-	-	14.557.825	-	-	(1.682.138.655)	-	(2.579.138.156)	4.246.718.986	-
Số dư cuối năm trước	**2.000.000.000.000**	**5.634.952.321**	**83.029.718.628**	**(216.747.758.176)**	**(11.875.303.367)**	**153.057.398.020**	**1.177.626.926**	**229.663.596.160**	**1.851.931.990.245**	**4.095.872.220.757**
Số dư đầu năm nay	**2.000.000.000.000**	**5.634.952.321**	**83.029.718.628**	**(216.747.758.176)**	**(11.875.303.367)**	**153.057.398.020**	**1.177.626.926**	**229.663.596.160**	**1.851.931.990.245**	**4.095.872.220.757**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	310.489.427.880	114.065.530.002	424.554.957.882
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(17.273.095.667)	(8.014.731.566)	(25.287.827.233)
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	20.948.092.456	-	(20.948.092.456)	-	-
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(200.000.000.000)	(65.599.966.100)	(265.599.966.100)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	86.023.386	(86.023.386)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	657.510.963	-	-	-	-	657.510.963
Tăng giảm khác	-	-	-	-	-	-	(205.076.350)	(13.199.940.884)	-	(13.405.017.234)
Số dư cuối năm nay	**2.000.000.000.000**	**5.634.952.321**	**83.029.718.628**	**(216.747.758.176)**	**(11.217.792.404)**	**174.005.490.476**	**1.058.573.962**	**288.645.871.647**	**1.892.382.822.581**	**4.216.791.879.035**

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*2.000.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	39.641.927.028	44.311.290.718
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	265.599.966.100	165.302.708.000
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*265.599.966.100*	*165.302.708.000*
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	236.252.799.427	169.972.071.690
+ *Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước*	*236.252.799.427*	*169.972.071.690*
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	68.989.093.701	39.641.927.028

c) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*200.000.000*	*200.000.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu

d) Các quỹ của Tổng Công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	174.005.490.476	153.057.398.020
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.058.573.962	1.177.626.926
	175.064.064.438	**154.235.024.946**

26 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

a) Tài sản cho thuê hoạt động

Tổng Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	816.169.445.253	348.155.680.710
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.317.054.291.314	1.013.196.114.897
- Trên 5 năm	5.283.678.566.917	4.808.292.209.494

b) Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê đất không hủy ngang được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	55.750.253.274	24.297.048.072
- Trên 1 năm đến 5 năm	228.916.725.137	103.779.236.033
- Trên 5 năm	1.647.330.010.271	779.516.536.044

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2024	01/01/2024
Đô la Mỹ (USD)	674.767,56	3.845.213,02

27 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	10.672.873.889.001	7.530.897.250.643
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	627.360.072.079	606.550.996.429
Doanh thu cung cấp dịch vụ	304.721.946.534	301.808.616.275
Doanh thu kinh doanh bất động sản	132.099.150.093	157.724.663.611
	11.737.055.057.707	**8.596.981.526.958**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**455.622.881.439**	**836.535.205.177**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	74.995.793	87.430.349
Hàng bán bị trả lại	1.997.228.801	1.258.600.000
Giảm giá hàng bán	1.300.455.639	642.944.049
	3.372.680.233	**1.988.974.398**

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	10.407.791.127.462	7.374.018.821.746
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	232.533.604.171	226.800.190.406
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	214.245.825.069	199.448.840.859
Giá vốn kinh doanh bất động sản	82.894.343.423	93.622.873.073
Chi phí / (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	8.043.663.070	(1.398.068.972)
	10.945.508.563.195	**7.892.492.657.112**
Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ đối với các bên liên quan	**88.107.935.751**	**837.854.940.424**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)

30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	44.209.439.849	41.227.107.260
Lãi bán hàng trả chậm	42.843.879.179	15.430.041.035
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư (*)	123.984.000.000	122.869.052.055
Cổ tức được chia	20.935.131.705	18.659.960.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	33.458.476.078	14.870.854.372
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	601.066.485	7.846.480.532
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.187.456.269	804.850.442
	272.219.449.565	**221.708.345.696**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)*	**166.938.834.829**	**181.316.341.670**

(*) Đây là khoản lãi từ hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An. *(Xem chi tiết tại Thuyết minh số 8)*

31 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	143.673.919.758	119.712.317.108
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	17.206.834.825	8.010.200.092
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.765.806.570	1.739.023.208
(Hoàn nhập) / Chi phí dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(3.016.222.419)	5.228.781.562
Chi phí tài chính khác	11.485.137.201	16.394.081.884
	172.115.475.935	**151.084.403.854**
Trong đó: Chi phí tài chính từ các bên liên quan *(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 45)*	**201.734.796**	**16.907.835**

32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.759.853.155	3.106.244.523
Chi phí nhân công	65.738.670.793	56.330.358.065
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.413.913.351	7.235.413.698
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.848.041.361	48.758.146.469
Chi phí khác bằng tiền	12.166.031.682	14.260.829.030
	136.926.510.342	**129.690.991.785**

33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.459.073.590	4.932.431.640
Chi phí nhân viên quản lý	139.767.148.061	148.313.808.557
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.041.177.301	14.213.367.020
Thuế, phí, lệ phí	22.098.065.445	9.540.849.989
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(16.928.997.999)	(6.934.020.842)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.346.372.392	48.361.862.290
Chi phí khác bằng tiền	41.365.473.528	22.785.553.472
	231.148.312.318	**241.213.852.126**

34 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng đất (*)	89.230.917.877	-
Thu nhập từ thu phí chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng	12.000.000.000	-
Thu nhập thuần từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	4.884.308.239	655.463.637
Hoàn nhập quỹ dự phòng rủi ro, bồi thường thiệt hại về môi trường	-	15.001.859.611
Thu nhập khác	12.596.888.458	13.549.470.399
	118.712.114.574	**29.206.793.647**
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan	**31.326.400**	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 45)

(*) Thu nhập từ chuyển nhượng các quyền sử dụng đất tại dự án Đại học Đông Sài Gòn với tổng diện tích 117.365 m^2 theo Nghị quyết số 09/2024/NQ-HĐQT ngày 21/10/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch - Công ty con của Tổng Công ty.

35 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ thanh lý hợp đồng (1)	48.730.920.357	-
Chi phí chuyển nhượng đất (2)	24.958.553.733	-
Chi phí hủy bỏ dự án Khu phố chợ (3)	23.577.770.049	-
Chi phí đầu tư Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25 do ngừng dự án (4)	11.486.943.421	-
Các khoản phạt	3.610.628.898	2.937.858.804
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	2.080.604.313	4.324.205.101
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	349.676.028	622.005.455
Chi phí khác	8.101.789.799	6.819.834.249
	122.896.886.598	**14.703.903.609**

(1) Trong năm Tổng Công ty thanh lý một số hợp đồng cho thuê đất và sử dụng hạ tầng tại khu công nghiệp An Phước và khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 để thu hồi một số khu đất khách hàng chưa sử dụng để bổ sung vào quỹ đất kinh doanh cho thuê theo chủ trương được Hội đồng Quản trị phê duyệt. Theo đó tổng số tiền Tổng Công ty đã chi để thanh lý hợp đồng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất năm nay là 48,73 tỷ VND. Các khu đất trên Tổng Công ty đã ký Biên bản thỏa thuận cho thuê trong Quý 1/2025.

(2) Bao gồm chi phí đã đầu tư đối với các quyền sử dụng đất và các chi phí chuyển nhượng phát sinh trong năm của dự án Đại học Đông Sài Gòn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch - Công ty con của Tổng Công ty.

(3) Bao gồm chi phí đã đầu tư của dự án xây dựng khu Trung tâm Hành chính, Văn hóa, Giáo dục, Thể dục Thể thao kết hợp Chợ và Khu phố chợ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch - Công ty con của Tổng Công ty theo thông báo chấm dứt hoạt động dự án của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai số 662/TB-SKHĐT ngày 18/09/2024.

(4) Bao gồm chi phí đầu tư của Dự án Khu thương mại, dịch vụ, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai đã được chấm dứt đầu tư theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số Nghị quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 24/04/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Công ty con của Tổng Công ty.

36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	51.451.691.862	34.663.099.651
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	80.750.093.658	70.868.010.902
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**132.201.785.520**	**105.531.110.553**

37 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	43.610.926.490	82.012.555.785
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**43.610.926.490**	**82.012.555.785**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	720.946.392	74.070.372.854
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.555.365.963	8.569.394.167
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(48.751.972.335)	(14.882.733.239)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.925.969.315)	(17.386.038.869)
	(38.401.629.295)	**50.370.994.913**

38 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tổng Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	310.489.427.880	239.359.267.837
Các khoản điều chỉnh	-	(8.000.000.000)
- *Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế*	-	*(8.000.000.000)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	310.489.427.880	231.359.267.837
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	200.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.552**	**1.157**

Tổng Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm 31/12/2024.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

39 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	485.335.629.365	150.955.027.798
Chi phí nhân công	270.867.250.590	266.638.795.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	163.004.677.263	166.080.174.479
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(18.413.209.215)	(9.148.580.811)
Chi phí bán bất động sản	88.124.349.152	93.622.873.073
Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.683.733.122	228.383.460.448
Chi phí khác bằng tiền	159.782.455.628	115.855.794.083
	1.489.384.885.905	**1.012.387.544.202**

40 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Tổng Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Tổng Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Tổng Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Đầu tư ngắn hạn	6.884.370.000	-	-	6.884.370.000
Đầu tư dài hạn	-	787.432.500	-	787.432.500
	6.884.370.000	**787.432.500**	**-**	**7.671.802.500**
Tại ngày 01/01/2024				
Đầu tư ngắn hạn	6.042.947.000	-	-	6.042.947.000
Đầu tư dài hạn	-	438.570.000	-	438.570.000
	6.042.947.000	**438.570.000**	**-**	**6.481.517.000**

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Tổng Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa.

Rủi ro về lãi suất:

Tổng Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	531.211.873.570	-	-	531.211.873.570
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.616.688.216.219	1.043.019.280.498	-	3.659.707.496.717
Các khoản cho vay	768.594.219.842	-	-	768.594.219.842
	3.916.494.309.631	**1.043.019.280.498**	**-**	**4.959.513.590.129**
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	596.169.309.182	-	-	596.169.309.182
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.214.950.574.649	51.945.222.466	-	2.266.895.797.115
Các khoản cho vay	422.180.311.233	-	-	422.180.311.233
	3.233.300.195.064	**51.945.222.466**	**-**	**3.285.245.417.530**

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Vay và nợ	3.614.891.829.277	2.336.435.035.705	264.797.834.909	6.216.124.699.891
Phải trả người bán, phải trả khác	676.319.835.320	262.949.393.685	-	939.269.229.005
Chi phí phải trả	229.912.250.973	590.744.908.414	-	820.657.159.387
	4.521.123.915.570	**3.190.129.337.804**	**264.797.834.909**	**7.976.051.088.283**
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ	1.765.900.066.906	2.602.231.095.300	169.577.659.450	4.537.708.821.656
Phải trả người bán, phải trả khác	398.404.816.033	116.690.246.022	-	515.095.062.055
Chi phí phải trả	222.319.458.868	590.744.908.414	-	813.064.367.282
	2.386.624.341.807	**3.309.666.249.736**	**169.577.659.450**	**5.865.868.250.993**

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

41 . THÔNG TIN KHÁC

Trong năm 2022 và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ("NIC"), một công ty con của Tổng Công ty và các nhân sự chủ chốt của NIC trước đây đang làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan đến việc khởi tố vụ án điều tra liên quan đến các cá nhân nguyên là thành viên Hội đồng Quản trị NIC.

Theo Thông báo Số 03/TB.TCT ngày 07/04/2022 của Tổng Công ty, Tổng Công ty xác nhận thông tin tại ngày 06/04/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tỉnh Đồng Nai đã khởi tố vụ án để điều tra về việc lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ và vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí xảy ra tại NIC. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, vụ án đã được đưa ra xét xử nhưng chưa có Bản án có hiệu lực pháp luật. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty sẽ tiếp tục cập nhật thông tin khi nhận được Bản án có hiệu lực pháp luật từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền và sẽ ghi nhận đầy đủ các ảnh hưởng có liên quan đến Báo cáo tài chính hợp nhất trong các kỳ báo tiếp theo.

42 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	9.444.329.632.166	7.856.530.476.775
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	7.765.913.753.931	7.231.553.327.750

43 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 262/NQ-HĐQT ngày 19/12/2024, Hội đồng Quản trị phê duyệt giá khởi điểm để chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu với mức giá 25.000 VND/cổ phần. Ngày 16/01/2025, Công ty Cổ phần May Tiến Phát là bên trúng đấu giá với giá đã trả là 689 tỷ VND, lãi từ chuyển nhượng vốn góp là 413,6 tỷ VND. Đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã thanh toán đầy đủ và các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

44 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Tổng Công ty chưa theo dõi được tài sản, nợ phải trả bộ phận bởi vì một phần đáng kể tài sản và chi tiêu vốn của Tổng Công ty được sử dụng chung cho các bộ phận.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

	Bán thành phẩm, hàng hóa	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Năm 2024					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	10.670.664.486.128	304.721.946.534	627.360.072.079	130.935.872.733	11.733.682.377.474
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	10.415.834.790.532	214.245.825.069	232.533.604.171	82.894.343.423	10.945.508.563.195
Lợi nhuận gộp	**254.829.695.596**	**90.476.121.465**	**394.826.467.908**	**48.041.529.310**	**788.173.814.279**
Năm 2023					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	7.528.908.276.245	301.808.616.275	606.550.996.429	157.724.663.611	8.594.992.552.560
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	7.372.620.752.774	199.448.840.859	226.800.190.406	93.622.873.073	7.892.492.657.112
Lợi nhuận gộp	**156.287.523.471**	**102.359.775.416**	**379.750.806.023**	**64.101.790.538**	**702.499.895.448**

Theo khu vực địa lý

Tổng Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

45 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tổng Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities *(trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)*	Công ty có liên quan đến cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 30/09/2023.
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Phước Bình	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	**455.622.881.439**	**836.535.205.177**
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	56.685.581.484	788.069.716.088
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	505.413.052	884.081.261
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	5.402.814.554	7.134.499.519
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	386.654.030.500	35.679.904.551
Công ty Cổ phần Thống Nhất	2.367.247.945	2.640.063.154
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	1.143.025.323	1.127.251.897
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	239.902.947	249.180.287
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	1.832.175.419	513.102.771
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	248.315.165	228.730.630
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	544.375.050	8.675.019

Giao dịch phát sinh trong năm: ***(Tiếp theo)***

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	**88.107.935.751**	**837.854.940.424**
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	62.834.880.000	809.158.811.333
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	16.558.920.846	19.742.163.887
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	7.954.982.424	8.482.753.083
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	-	436.363.636
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	-	34.848.485
Công ty Cổ phần Thống Nhất	746.319.148	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	4.500.000	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	8.333.333	-
Lãi chậm thanh toán	**201.734.796**	**16.907.835**
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	60.364.933	16.907.835
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	141.369.863	-
Lãi hợp tác đầu tư	**123.984.000.000**	**122.869.052.055**
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	123.984.000.000	122.869.052.055
Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia	**15.731.939.500**	**28.269.199.000**
Công ty Cổ phần Thống Nhất	6.051.000.000	16.942.800.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	8.871.850.000	10.646.220.000
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	58.689.500	117.379.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	750.400.000	562.800.000
Lãi cho vay	**27.222.895.329**	**30.178.090.615**
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	17.575.718.154	21.197.727.702
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	4.633.478.547	3.980.362.913
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	5.013.698.628	5.000.000.000
Thu nhập khác	**31.326.400**	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	31.326.400	-
Chia cổ tức	**73.019.469.500**	**73.019.469.500**
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	48.062.500.000	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	24.956.969.500	24.956.969.500

Các cam kết khác

Theo Văn bản bảo lãnh ngày 26 tháng 06 năm 2017, Tổng Công ty cam kết bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay với tổng hạn mức tín dụng 390.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn để phục vụ cho mục đích đầu tư của dự án nhà máy sản xuất cà phê hòa tan. Ngày 20 tháng 07 năm 2023, Công ty Cổ phần Cà phê Olympic đã có công văn gửi Ngân hàng về việc giải chấp cam kết bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ nói trên của Tổng Công ty. Hiện tại, Ngân hàng đang trong quá trình xem xét, xử lý. Tại thời điểm 31/12/2024, tổng dư nợ của Công ty CP Cà phê Olympic tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn là 48.036.760.000 VND (đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, số dư nợ là 24.204.500.000 VND).

Thu nhập và thù lao của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị		**3.240.000.000**	**2.020.000.000**
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	840.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	600.000.000	380.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	600.000.000	380.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên	600.000.000	380.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	600.000.000	380.000.000
Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát		**780.000.000**	**530.000.000**
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	360.000.000	230.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	240.000.000	150.000.000
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên	120.000.000	-
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên (Đến ngày 22/05/2024)	60.000.000	150.000.000
Lương, các quyền lợi gộp khác chi cho Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		**10.460.985.833**	**13.437.488.700**
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.173.103.100	2.500.166.600
Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc	1.886.668.600	2.074.333.200
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 10/02/2023 đến ngày 20/07/2024)	928.793.800	1.401.966.800
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 01/01/2024)	194.200.000	1.684.345.300
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	1.480.451.700	1.663.583.400
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 18/11/2024)	1.317.695.400	1.668.583.400
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc (Đến ngày 24/10/2022)	-	233.333.400
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 12/12/2022)	-	172.583.400
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban kiểm soát	588.615.133	-
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên Ban kiểm soát	605.931.500	787.426.600
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên Ban Kiểm soát (Từ ngày 22/05/2024)	243.466.300	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	1.042.060.300	1.251.166.600

Các khoản thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt trong năm được trình bày trên cơ sở thu nhập thuần sau khi khấu trừ các nghĩa vụ phải nộp theo quy định hiện hành.

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Tổng Công ty.

46 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Trong quá trình lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã thực hiện việc phân loại và trình bày lại các khoản chi phí trả trước dài hạn và chi phí xây dựng cơ bản dở dang liên quan tới Quyền sử dụng đất đất trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê tại Trung tâm Thương mại Tín Nghĩa Plaza trên số liệu so sánh của năm trước như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
TÀI SẢN				
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	2.978.454.163.693	2.875.784.427.832	(102.669.735.861)
Chi phí trả trước dài hạn	261	725.585.509.933	828.255.245.794	102.669.735.861

Dương Thị Minh Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng

Trần Trung Tuấn
Tổng Giám đốc
Tp. Biên Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2025