

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
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 - 70
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 - 70



## 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 31/12/2023.

### 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 03 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 23 ngày 08 tháng 07 năm 2021.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 96 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, 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	
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	Miễn nhiệm từ ngày 20 tháng 04 năm 2023

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 Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm từ ngày 10 tháng 02 năm 2023
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc	
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
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên

### 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.

05-C  
TY  
HỮU HA  
M TO  
SC  
M-TP

**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 2023, 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.



Trần Trung Tuấn

Tổng Giám đốc

Tp. Biên Hòa, ngày 29 tháng 03 năm 2024



## 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 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 70, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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 làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền về việc khởi tố vụ án điều tra liên quan đến các cá nhân nguyên là thành viên Hội đồng Quản trị NIC. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, việc điều tra vẫn đang tiến hành và chưa có kết luận chính thức từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty sẽ tiếp tục cập nhật thông tin khi chính thức có kết luận điều tra 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 cáo tiếp theo.

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

## Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty TNHH PwC (Việt Nam). Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các Báo cáo tài chính này tại ngày 01/04/2023.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Ngô Minh Quý**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024

**Phạm Văn Sang**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1

1105-C  
CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
KIỂM TOÁN  
ASC  
KIỂM - TP

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.681.160.122.681</b>	<b>2.837.021.493.345</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	602.122.958.828	474.219.810.273
111	1. Tiền		487.281.710.055	321.159.810.273
112	2. Các khoản tương đương tiền		114.841.248.773	153.060.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	218.553.248.963	221.511.161.585
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	12.616.661.800
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(573.714.800)	(1.177.380.000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		212.510.301.963	210.071.879.785
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.442.966.264.572	1.770.787.049.728
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.145.897.353.271	484.429.411.117
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	19.579.057.920	29.507.515.059
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	310.030.009.270	298.308.758.461
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.264.206.967.464	1.264.565.514.376
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(296.825.842.081)	(306.117.829.642)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		78.718.728	93.680.357
140	IV. Hàng tồn kho	10	335.813.611.687	270.753.509.664
141	1. Hàng tồn kho		336.087.796.414	272.425.763.363
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(274.184.727)	(1.672.253.699)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		81.704.038.631	99.749.962.095
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	9.938.553.412	14.619.482.597
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		59.969.686.334	67.282.312.752
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	11.795.798.885	17.848.166.746
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.896.150.469.356</b>	<b>11.795.246.375.954</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		51.945.222.466	52.442.002.344
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	51.945.222.466	52.442.002.344





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>535.538.408.979</b>	<b>579.980.223.734</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	455.920.455.237	499.982.947.301
222	- Nguyên giá		1.118.222.369.037	1.153.115.688.349
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(662.301.913.800)	(653.132.741.048)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	79.617.953.742	79.997.276.433
228	- Nguyên giá		92.658.122.743	92.418.794.967
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.040.169.001)	(12.421.518.534)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>1.924.438.064.814</b>	<b>1.944.021.217.410</b>
231	- Nguyên giá		2.993.170.692.950	2.899.964.221.195
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.068.732.628.136)	(955.943.003.785)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>8.379.462.079.603</b>	<b>8.145.679.482.370</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		5.401.007.915.910	5.328.719.931.296
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.978.454.163.693	2.816.959.551.074
250	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>277.722.268.611</b>	<b>328.657.934.769</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		147.744.202.808	198.530.356.466
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		137.315.605.065	131.632.670.803
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.337.539.262)	(1.505.092.500)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>727.044.424.883</b>	<b>744.465.515.327</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	725.585.509.933	742.033.990.409
269	2. Lợi thế thương mại	16	1.458.914.950	2.431.524.918
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.577.310.592.037</b>	<b>14.632.267.869.299</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.481.359.062.143</b>	<b>10.599.990.320.202</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.988.219.646.565</b>	<b>2.342.496.730.729</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	115.710.567.998	176.607.110.545
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	312.374.721.855	350.595.526.964
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	68.624.598.621	46.094.577.774
314	4. Phải trả người lao động		18.589.617.246	10.258.870.506
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	222.319.458.868	184.652.296.349
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	164.726.135.965	142.675.695.962
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	282.694.248.035	181.085.649.360
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	1.765.900.066.906	1.213.751.359.456
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		37.280.231.071	36.775.643.813
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>8.493.139.415.578</b>	<b>8.257.493.589.473</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	172.404.244.101	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	4.753.351.087.746	4.616.912.389.933
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	116.690.246.022	123.720.757.882
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	2.771.808.754.750	2.698.980.313.175
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37	82.012.555.785	31.641.560.872
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	24	6.127.618.760	23.089.415.096



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.095.951.529.894	4.032.277.549.097
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	4.095.872.220.757	4.032.198.239.960
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	83.015.160.803
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		(11.875.303.367)	(8.420.461.306)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		153.057.398.020	124.761.374.478
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.177.626.926	1.090.604.782
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		229.663.596.160	144.230.024.495
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		(9.695.671.677)	8.241.822.756
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		239.359.267.837	135.988.201.739
429	9. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.851.931.990.245	1.898.634.342.563
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		<u>15.577.310.592.037</u>	<u>14.632.267.869.299</u>

Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng




Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc


Tp. Biên Hòa, ngày 29 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	8.596.981.526.958	9.725.386.528.673
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28	1.988.974.398	90.763.977.106
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.594.992.552.560	9.634.622.551.567
11	4. Giá vốn hàng bán	29	7.892.492.657.112	8.963.440.237.949
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		702.499.895.448	671.182.313.618
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30	221.708.345.696	146.323.465.809
22	7. Chi phí tài chính	31	151.084.403.854	123.115.410.549
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		119.712.317.108	87.230.240.372
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết		(1.162.156.503)	17.892.168.458
25	9. Chi phí bán hàng	32	129.690.991.785	144.137.115.845
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	241.213.852.126	339.082.195.899
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		401.056.836.876	229.063.225.592
31	12. Thu nhập khác	34	29.206.793.647	13.645.171.008
32	13. Chi phí khác	35	14.703.903.609	20.988.452.900
40	14. Lợi nhuận khác		14.502.890.038	(7.343.281.892)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		415.559.726.914	221.719.943.700
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	36	105.531.110.553	72.167.792.581
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	37	50.370.994.913	7.173.325.745
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		259.657.621.448	142.378.825.374
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		239.359.267.837	135.988.201.739
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		20.298.353.611	6.390.623.635
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	38	1.157	645

  
Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc

Tp. Biên Hòa, ngày 29 tháng 03 năm 2024



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		415.559.726.914	221.719.943.700
	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		166.080.174.479	157.643.487.143
03	2. Các khoản dự phòng		(22.423.071.307)	63.583.120.823
04	3. Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(6.107.457.324)	(26.848.967.717)
05	4. Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(45.511.686.940)	(122.174.892.115)
06	5. Chi phí lãi vay		119.712.317.108	87.230.240.372
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		627.310.002.930	381.152.932.206
09	1. Tăng, giảm các khoản phải thu		(643.368.109.712)	(789.570.793.411)
10	2. Tăng, giảm hàng tồn kho		(135.950.017.665)	252.688.228.990
11	3. Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		125.778.916.676	126.837.557.186
12	4. Tăng, giảm chi phí trả trước		21.129.409.661	(21.054.718.500)
13	5. Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		6.000.000.000	-
14	6. Tiền lãi vay đã trả		(41.106.501.253)	(69.533.997.952)
15	7. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(76.464.239.753)	(103.018.846.314)
17	8. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(24.355.526.892)	(21.696.174.409)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(141.026.066.008)	(244.195.812.204)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(272.440.702.703)	(623.993.053.096)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		7.729.855.986	12.255.718.049
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(22.949.672.987)	(268.746.879.785)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		8.790.000.000	371.781.344.798
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		30.000.000.000	160.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		57.352.941.094	79.287.972.819
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(191.517.578.610)	(269.414.897.215)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông không kiểm soát		-	421.842.850.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		7.856.530.476.775	8.557.823.045.424
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(7.231.553.327.750)	(8.766.909.591.686)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(169.972.071.690)	(237.300.372.791)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>455.005.077.335</i>	<i>(24.544.069.053)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		122.461.432.717	(538.154.778.472)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		474.219.810.273	1.013.462.284.264
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		5.441.715.838	(1.087.695.519)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	3	<u>602.122.958.828</u>	<u>474.219.810.273</u>

Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc

Tp. Biên Hòa, ngày 29 tháng 03 năm 2024



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2023

### 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 03 tháng 11 năm 2004, thay đổi lần thứ 23 ngày 08 tháng 07 năm 2021.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 96 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, 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-QĐ/SGDH do HNX cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 31/12/2023, Tổng Công ty có 1.218 nhân viên (tại ngày 01/01/2023: 1.388 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;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;

**Ngành nghề kinh doanh (tiếp theo)**

- 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.

**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 nghỉ 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
Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh <i>(Chấm dứt hoạt động từ ngày 08/06/2023 theo Nghị quyết số 82/NQ-HDQT của Hội đồng Quản trị ngày 08/06/2023)</i>	22-24 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	Văn phòng đại diện

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 31/12/2023 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 Logistics
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 <sup>(1)</sup>	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	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**

1.	Công ty Cổ phần Tín Khai	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	27,81%	51,50%	Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu dược phẩm

<sup>(1)</sup> 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.



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 31/12/2023 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 TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	Dịch vụ
4.	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	Dịch vụ cảng
5.	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
6.	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
7.	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
8.	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

<sup>(2)</sup> Theo thỏa thuận giữa các bên, Tổng Công ty ủy quyền cho người đại diện pháp luật của Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa xử lý các vấn đề liên quan đến việc giải thể Công ty. Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty không kiểm soát nhưng có ảnh hưởng đáng kể ở công ty này, theo đó, Tổng Công ty theo dõi khoản đầu tư này là công ty liên kết.

## 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 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 tháng 12 hàng năm. 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 của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### 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
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính
- 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. 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 kỳ, 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 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 kỳ 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 năm 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:

- Đối với hoạt động xây lắp: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Đối với hoạt động sản xuất: 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 lũy 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 lũy 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 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 báo cáo.

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.

#### **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.

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

#### **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;

##### *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 hóa, 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

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

- Chi 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;
- Chi 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 31/12/2023, 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 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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	5.953.649.646	7.468.418.802
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	471.108.137.409	304.268.391.471
Tiền đang chuyển	10.219.923.000	9.423.000.000
Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup>	114.841.248.773	153.060.000.000
	<b>602.122.958.828</b>	<b>474.219.810.273</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có giá trị 114.841.248.773 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,0%/năm đến 3,9%/năm.

#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	212.510.301.963	-	210.071.879.785	-
	<b>212.510.301.963</b>	<b>-</b>	<b>210.071.879.785</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng có giá trị 212.510.301.963 VND, được gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,25%/năm đến 6,80%/năm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 80.474.400.274 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	31/12/2023			01/01/2023		
		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	6.042.947.000	(573.714.800)	6.616.661.800	6.807.877.000	-
- Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Tăng trưởng VCBF (VCBF-MGF)		-	-	-	6.000.000.000	(1.177.380.000)	
		<b>6.616.661.800</b>	<b>(573.714.800)</b>	<b>12.616.661.800</b>	<b>(1.177.380.000)</b>		

Giá trị hợp lý của các khoản chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX tại ngày 29/12/2023 và 30/12/2022.

(\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HDQT 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.

**Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa**

Số 96 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**c) Đầu tư vào công ty liên kết**

	Mã chứng khoán	Địa chỉ	31/12/2023			01/01/2023		
			Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	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%	63.651.974.231	29,52%	29,52%	73.814.692.120
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa		Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.391.861.101	29,00%	29,00%	1.640.651.604
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa		Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	1.024.144	46,62%	51,32%	1.024.144
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	40.630.968.900	32,24%	35,49%	41.537.235.083
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa		Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	6.056.758.289	20,64%	35,00%	6.158.833.314
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS		Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	7.997.620.206	16,31%	27,65%	9.348.512.594
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai		Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.479.290.416	18,90%	35,00%	3.467.069.505
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn-Trạch		Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	24.534.705.521	10,35%	20,00%	37.513.723.952
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic		Tỉnh Đồng Nai	-	-	-	11,16%	20,00%	25.048.614.150
					<b>147.744.202.808</b>	<b>198.530.356.466</b>		

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	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	-	-	5.000.000.000	-	-
- Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP	2.093.175.000	(1.654.605.000)	-	2.093.175.000	(1.505.092.500)	-
- 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)	-	-	-	-
	<b>137.315.605.065</b>	<b>(7.337.539.262)</b>		<b>131.632.670.803</b>	<b>(1.505.092.500)</b>	

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>1.073.470.893.269</b>	<b>(56.109.789.943)</b>	<b>346.362.492.184</b>	<b>(50.791.424.373)</b>
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	44.355.787.996	(44.355.787.996)	44.365.787.996	(44.365.787.996)
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	11.274.416.522	(5.644.711.077)	12.083.274.677	(5.709.014.891)
- Sonder Distribution USA LLC	2.888.945.615	(30.365.178)	2.324.377.412	-
- 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 Hóa - Dược phẩm Mekophar	7.539.378.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	613.703.235.198	(6.078.925.692)	287.589.052.099	(716.621.486)
<b>Bên liên quan</b>	<b>72.426.460.002</b>	<b>(33.158.551.961)</b>	<b>138.066.918.933</b>	<b>(114.650.982.972)</b>
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	72.157.965.052	(33.158.551.961)	137.620.518.143	(114.650.982.972)
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	21.444.840	-	217.581.900	-
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	100.542.340	-	101.940.800	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	41.444.780	-	50.012.390	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	44.152.000	-	44.152.000	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	60.910.990	-	32.713.700	-
	<b>1.145.897.353.271</b>	<b>(89.268.341.904)</b>	<b>484.429.411.117</b>	<b>(165.442.407.345)</b>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>18.503.004.741</b>	<b>(1.312.095.995)</b>	<b>28.619.464.960</b>	<b>(282.653.160)</b>
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ Môi trường Bách Khoa	1.750.000.000	-	5.320.000.000	-
- Các khoản trả trước cho người bán khác	16.753.004.741	(1.312.095.995)	23.299.464.960	(282.653.160)
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.076.053.179</b>	<b>-</b>	<b>888.050.099</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	1.050.658.917	-	888.050.099	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	25.394.262	-	-	-
	<b>19.579.057.920</b>	<b>(1.312.095.995)</b>	<b>29.507.515.059</b>	<b>(282.653.160)</b>

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>239.414.766.000</b>	<b>(69.600.000.000)</b>	<b>3.511.250.809</b>	<b>-</b>	<b>242.926.016.809</b>	<b>(100.360.000.000)</b>
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic <sup>(1)</sup>	153.800.000.000	(69.600.000.000)	-	-	153.800.000.000	(100.360.000.000)
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A <sup>(2)</sup>	50.000.000.000	-	-	-	50.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch <sup>(3)</sup>	35.614.766.000	-	3.511.250.809	-	39.126.016.809	-
<b>Bên khác</b>	<b>58.893.992.461</b>	<b>-</b>	<b>17.000.000.000</b>	<b>8.790.000.000</b>	<b>67.103.992.461</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á <sup>(4)</sup>	13.500.000.000	-	-	4.890.000.000	8.610.000.000	-
- Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân <sup>(5)</sup>	41.000.000.000	-	-	-	41.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Giải trí TTM	2.200.000.000	-	-	2.200.000.000	-	-
- Trường Cao đẳng Kinh tế Công nghệ TP.HCM	2.193.992.461	-	-	1.700.000.000	493.992.461	-
- Ông Võ Trung Thành <sup>(6)</sup>	-	-	17.000.000.000	-	17.000.000.000	-
	<b>298.308.758.461</b>	<b>(69.600.000.000)</b>	<b>20.511.250.809</b>	<b>8.790.000.000</b>	<b>310.030.009.270</b>	<b>(100.360.000.000)</b>





**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 năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
							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	153.800.000.000	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 ngày 06/11/2023	Bổ sung vốn kinh doanh	10%/năm	Đến hết ngày 07/11/2024	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 19/12/2022	Bổ sung vốn đầu tư dự án	10,5%/năm	01 năm từ ngày 19/12/2022	Tín chấp	39.126.016.809	35.614.766.000
(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 ngày 31/12/2024	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	8.610.000.000	13.500.000.000
(5)	Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV-KL ngày 11/07/2022 phụ lục hợp đồng vay vốn ngày 18/08/2023	Bổ sung vốn lưu động	10%/năm	Đến hết ngày 11/07/2024	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
(6)	Ông Võ Trung Thành	Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 12/12/2023	Phục vụ mục đích cá nhân	10%/năm	06 tháng	Tín chấp	17.000.000.000	-

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Phải thu các khoản bảo hiểm	110.793.289	-	-	-
- Ký quỹ, ký cược	1.733.637.658	-	-	-
- Tạm ứng	38.543.516.089	-	30.573.313.857	-
- Hợp tác đầu tư phát triển dự án <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	1.033.200.000.000	-
- Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và lãi trả chậm	80.483.684.489	(39.164.985.599)	65.343.959.323	(20.522.337.653)
- Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	-	30.000.000.000	-
- Phải thu tiền thuê đất đã nộp <sup>(2)</sup>	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.100.800.000	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	73.679.729.682	(45.365.612.326)	84.093.434.939	(50.270.431.484)
	<b>1.264.206.967.464</b>	<b>(105.885.404.182)</b>	<b>1.264.565.514.376</b>	<b>(70.792.769.137)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên khác</b>	<b>149.383.075.613</b>	<b>(66.717.464.608)</b>	<b>174.553.242.156</b>	<b>(50.270.431.484)</b>
- 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 <sup>(2)</sup>	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	-
- Các đối tượng khác	100.042.861.172	(17.377.250.167)	125.213.027.715	(22.285.023.300)
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.114.823.891.851</b>	<b>(39.167.939.574)</b>	<b>1.090.012.272.220</b>	<b>(20.522.337.653)</b>
- CTCP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	1.033.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	74.807.342.783	(39.167.939.574)	53.607.590.640	(20.522.337.653)
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch	1.975.749.068	-	1.656.843.609	-
- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	-	-	739.726.027	-
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	-	-	750.400.000	-
- Công ty TNHH Cảng Container Đồng Nai	-	-	57.711.944	-
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	4.840.800.000	-	-	-
	<b>1.264.206.967.464</b>	<b>(105.885.404.182)</b>	<b>1.264.565.514.376</b>	<b>(70.792.769.137)</b>

8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
- Ký cược, ký quỹ <sup>(3)</sup>	43.571.417.466	-	21.824.651.700	-
- Khoản đặt cọc đảm bảo	-	-	20.132.220.000	-
- Ứng trước tiền bồi thường <sup>(4)</sup>	8.373.805.000	-	8.515.716.000	-
- Các khoản phải thu khác	-	-	1.969.414.644	-
	<b>51.945.222.466</b>	<b>-</b>	<b>52.442.002.344</b>	<b>-</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng Bên khác</b>				
- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	41.956.871.700	-	41.956.871.700	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Biên Hòa	8.373.805.000	-	8.515.716.000	-
- Các đối tượng khác	1.614.545.766	-	1.969.414.644	-
	<b>51.945.222.466</b>	<b>-</b>	<b>52.442.002.344</b>	<b>-</b>

<sup>(1)</sup> 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 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng 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 Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác 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. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản lợi nhuận tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% dựa trên số vốn góp thực tế tính từ ngày bắt đầu góp vốn đến ngày hết hạn hợp đồng do vượt quá thời gian thực hiện là 12 tháng với giá trị 122.869.052.055 VND vào doanh thu tài chính.

<sup>(2)</sup> 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.



**8 . PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

(3) Đây là số tiền ký quỹ giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa để thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ logistics và Khu dân cư tại Xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

(4) 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**

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	298.663.780.496	(172.686.491.535)	345.028.108.783	(204.773.320.625)
+ Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.391.046.326	(45.391.046.326)	44.365.787.996	(44.365.787.996)
+ 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	11.274.416.522	(5.644.711.077)	12.083.274.677	(5.709.014.891)
+ Ông Nguyễn Văn Dũng	7.736.931.500	(7.736.931.500)	8.236.931.500	(8.236.931.500)
+ Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc	5.377.437.000	(5.377.437.000)	5.377.437.000	(5.377.437.000)
+ Các đối tượng khác	33.874.077.311	(32.003.816.459)	12.027.650.997	(9.669.929.446)
	<b>430.303.097.339</b>	<b>(296.825.842.081)</b>	<b>455.104.599.137</b>	<b>(306.117.829.642)</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	39.246.647.758	(75.392.576)	44.774.662.491	(75.392.576)
Công cụ, dụng cụ	2.401.280.216	-	3.262.032.792	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	89.651.182.716	-	81.759.194.808	-
Thành phẩm	34.515.142.941	(937.123)	24.099.724.747	(435.406.095)
Hàng hoá	150.848.462.476	(197.855.028)	111.413.538.056	(1.161.455.028)
Hàng gửi đi bán	17.590.064.149	-	2.529.017.537	-
Hàng hóa bất động sản	1.835.016.158	-	4.587.592.932	-
	<b>336.087.796.414</b>	<b>(274.184.727)</b>	<b>272.425.763.363</b>	<b>(1.672.253.699)</b>

10 . HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Khu dân cư Thạnh Phú	58.989.139.164	54.644.937.042
Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	19.597.786.589	15.956.341.443
Các dự án khác	11.064.256.963	11.157.916.323
	<b>89.651.182.716</b>	<b>81.759.194.808</b>

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	2.125.547.915.442	2.125.547.915.442	2.028.170.719.307	2.028.170.719.307
- Chi phí xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh Long Tân	1.843.934.350.458	1.843.934.350.458	1.843.932.079.296	1.843.932.079.296
- Dự án Ven Sông	923.834.839.664	923.834.839.664	921.358.079.164	921.358.079.164
- Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài	507.690.810.346	507.690.810.346	535.259.053.529	535.259.053.529
	<b>5.401.007.915.910</b>	<b>5.401.007.915.910</b>	<b>5.328.719.931.296</b>	<b>5.328.719.931.296</b>

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	981.961.132.514	977.189.598.231
- Khu Công nghiệp và Khu dân cư Đất Đỏ	789.097.071.078	743.689.716.114
- Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	551.385.087.326	475.385.770.967
- Trung tâm Thương mại Tín Nghĩa Plaza	263.825.370.237	198.429.225.603
- Hai tuyến đường QH-D35 và QH-D6	45.550.772.158	44.596.257.067
- Khu du lịch sinh thái Đại Phước	44.768.212.616	44.054.229.916
- Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	43.304.380.055	43.176.061.873
- Cảng Tổng hợp Phú Hữu	43.607.474.711	42.836.398.511
- Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
- Khu Công nghiệp Tam Phước	22.008.181.818	22.008.181.818
- Các dự án khác	158.753.973.022	191.401.602.816
	<b>2.978.454.163.693</b>	<b>2.816.959.551.074</b>

**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
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	766.938.546.023	203.911.558.672	121.873.254.797	15.444.603.827	34.285.923.176	10.661.801.854	1.153.115.688.349
- Mua trong năm	-	2.846.849.047	2.668.996.357	1.340.940.285	-	160.649.200	7.017.434.889
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.334.596.893	4.277.379.603	-	-	781.566.944	-	10.393.543.440
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(135.869.828)	(65.367.029)	(167.617.377)	-	(6.188.998.085)	-	(6.557.852.319)
- Thanh lý, nhượng bán	(3.694.219.273)	(36.688.326.764)	(4.241.040.553)	(1.122.858.732)	-	-	(45.746.445.322)
- Phân loại lại	-	(85.788.636)	85.788.636	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>768.443.053.815</b>	<b>174.196.304.893</b>	<b>120.219.381.860</b>	<b>15.662.685.380</b>	<b>28.878.492.035</b>	<b>10.822.451.054</b>	<b>1.118.222.369.037</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	372.936.946.532	157.644.527.463	81.720.859.283	13.522.114.750	23.572.483.247	3.735.809.773	653.132.741.048
- Khấu hao trong năm	28.559.554.512	10.188.168.566	9.563.892.994	1.226.889.997	1.721.835.400	420.368.385	51.680.709.854
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(122.207.325)	(44.098.513)	(166.341.134)	-	(3.506.837.157)	-	(3.839.484.129)
- Thanh lý, nhượng bán	(2.771.019.374)	(30.742.343.168)	(4.232.713.746)	(925.976.685)	-	-	(38.672.052.973)
- Phân loại lại	1.206.897	(108.963.720)	107.756.823	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>398.604.481.242</b>	<b>136.937.290.628</b>	<b>86.993.454.220</b>	<b>13.823.028.062</b>	<b>21.787.481.490</b>	<b>4.156.178.158</b>	<b>662.301.913.800</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	394.001.599.491	46.267.031.209	40.152.395.514	1.922.489.077	10.713.439.929	6.925.992.081	499.982.947.301
Tại ngày cuối năm	<b>369.838.572.573</b>	<b>37.259.014.265</b>	<b>33.225.927.640</b>	<b>1.839.657.318</b>	<b>7.091.010.545</b>	<b>6.666.272.896</b>	<b>455.920.455.237</b>

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: 106.476.884.235 VND;
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 184.555.578.303 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	84.459.786.383	1.000.000.000	6.664.100.804	294.907.780	92.418.794.967
Mua trong năm	-	-	328.640.000	-	328.640.000
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(89.312.224)	-	-	-	(89.312.224)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>84.370.474.159</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>6.992.740.804</b>	<b>294.907.780</b>	<b>92.658.122.743</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	5.861.097.472	1.000.000.000	5.277.185.282	283.235.780	12.421.518.534
- Khấu hao trong năm	273.415.540	-	352.142.766	11.672.000	637.230.306
- Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	(18.579.839)	-	-	-	(18.579.839)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.115.933.173</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>5.629.328.048</b>	<b>294.907.780</b>	<b>13.040.169.001</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	78.598.688.911	-	1.386.915.522	11.672.000	79.997.276.433
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>78.254.540.986</b>	<b>-</b>	<b>1.363.412.756</b>	<b>-</b>	<b>79.617.953.742</b>

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: 40.121.481.864 VND. (Chi tiết tại Thuyết minh số 17)
- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.909.104.072 VND.
- Bao gồm trong quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 48.359.481.864 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 khu công nghiệp	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.457.601.592.551	1.442.362.628.644	2.899.964.221.195
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	73.615.566.517	19.590.905.238	93.206.471.755
- Phân loại lại	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.529.717.159.068</b>	<b>1.463.453.533.882</b>	<b>2.993.170.692.950</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	434.385.097.347	521.557.906.438	955.943.003.785
- Khấu hao trong năm	40.511.138.769	72.278.485.582	112.789.624.351
- Phân loại lại	150.000.000	(150.000.000)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>475.046.236.116</b>	<b>593.686.392.020</b>	<b>1.068.732.628.136</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.023.216.495.204	920.804.722.206	1.944.021.217.410
Tại ngày cuối năm	<b>1.054.670.922.952</b>	<b>869.767.141.862</b>	<b>1.924.438.064.814</b>

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho năm 2023 và năm 2022 được trình bày tại Thuyết minh số 27.

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

Tại ngày 31/12/2023, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 583.819.865.673 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 31/12/2023 đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng là 176.146.984.002 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. 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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.453.771.923	2.385.706.020
Chi phí tiền thuê đất, sử dụng hạ tầng	1.442.860.500	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.636.299.646	1.336.103.836
Chi phí bảo hiểm	774.171.448	1.090.286.401
Các khoản khác	4.631.449.895	9.807.386.340
	<b>9.938.553.412</b>	<b>14.619.482.597</b>

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (Tiếp theo)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
b) <b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất	272.507.923.537	281.120.066.595
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	294.198.640.914	301.652.583.269
Giá trị lợi thế vị trí địa lý (*)	69.014.504.181	71.609.291.635
Chi phí sử dụng hạ tầng	26.443.227.096	27.244.537.008
Chi phí san lấp mặt bằng	8.081.213.443	8.868.123.414
Giá trị lợi thế kinh doanh	4.321.084.970	8.036.569.976
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.537.572.210	3.945.789.738
Chi phí lập quy hoạch	5.542.491.323	5.711.380.451
Các khoản khác	41.938.852.259	33.845.648.323
	<b>725.585.509.933</b>	<b>742.033.990.409</b>

(\*) 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
<b>Nguyên giá</b>	
- Số dư đầu năm	9.726.099.677
- Số dư cuối năm	<b>9.726.099.677</b>
<b>Số phân bổ lũy kế</b>	
- Số dư đầu năm	7.294.574.759
- Số phân bổ trong năm	972.609.968
- Số dư cuối năm	<b>8.267.184.727</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
- Số dư đầu năm	2.431.524.918
- Số dư cuối năm	<b>1.458.914.950</b>

17 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	996.870.815.637	996.870.815.637	7.175.996.040.222	6.749.869.452.713	1.422.997.403.146	1.422.997.403.146
- Vay ngân hàng	741.466.760.070	741.466.760.070	7.163.628.653.480	6.735.513.820.766	1.169.581.592.784	1.169.581.592.784
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn <sup>(1)</sup>	190.127.101.010	190.127.101.010	1.076.820.623.050	1.111.894.449.504	155.053.274.556	155.053.274.556
+ Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(2)</sup>	164.764.960.521	164.764.960.521	423.054.256.247	418.848.256.452	168.970.960.316	168.970.960.316
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	24.985.155.075	24.985.155.075	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(3)</sup>	105.826.822.148	105.826.822.148	1.546.423.534.075	1.232.510.774.623	419.739.581.600	419.739.581.600
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(4)</sup>	112.073.035.846	112.073.035.846	2.602.125.810.095	2.672.085.757.457	42.113.088.484	42.113.088.484
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(5)</sup>	66.814.612.692	66.814.612.692	707.260.369.105	615.296.355.755	158.778.626.042	158.778.626.042
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(6)</sup>	55.816.000.000	55.816.000.000	566.797.101.933	443.731.268.000	178.881.833.933	178.881.833.933
+ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(7)</sup>	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	213.111.000.000	213.111.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa	-	-	3.050.803.900	3.050.803.900	-	-





17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	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 cá nhân, tổ chức khác (*)	255.404.055.567	255.404.055.567	12.367.386.742	14.355.631.947	253.415.810.362	253.415.810.362
<i>Bên khác</i>	255.404.055.567	255.404.055.567	12.367.386.742	14.355.631.947	253.415.810.362	253.415.810.362
+ 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 TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	13.900.000.000	13.900.000.000	-	13.900.000.000	-	-
+ Công ty Cổ phần Thành Thành Công	41.700.206.222	41.700.206.222	3.911.754.795	-	45.611.961.017	45.611.961.017
+ 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 Xây dựng TTP Cons	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	55.161.154.900	55.161.154.900	8.455.631.947	455.631.947	63.161.154.900	63.161.154.900

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>216.880.543.819</b>	<b>216.880.543.819</b>	<b>328.099.800.268</b>	<b>202.077.680.327</b>	<b>342.902.663.760</b>	<b>342.902.663.760</b>
- Vay ngân hàng	191.526.598.819	191.526.598.819	321.526.746.033	189.235.726.092	323.817.618.760	323.817.618.760
+ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai	55.124.000.000	55.124.000.000	64.991.000.000	55.124.000.000	64.991.000.000	64.991.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	2.290.872.727	2.290.872.727	12.617.963.637	-	14.908.836.364	14.908.836.364
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	30.626.077.510	30.626.077.510	40.037.631.020	30.626.077.510	40.037.631.020	40.037.631.020
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa	67.919.848.624	67.919.848.624	203.880.151.376	67.919.848.624	203.880.151.376	203.880.151.376
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	35.125.799.958	35.125.799.958	-	35.125.799.958	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	440.000.000	440.000.000	-	440.000.000	-	-
- Vay cá nhân, tổ chức khác	25.353.945.000	25.353.945.000	6.573.054.235	12.841.954.235	19.085.045.000	19.085.045.000
+ Quỹ bảo vệ môi trường	3.170.000.000	3.170.000.000	1.580.000.000	3.170.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000
+ Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	2.834.400.000	2.834.400.000	4.993.054.235	7.827.454.235	-	-
+ 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	16.601.215.000	16.601.215.000	-	1.844.500.000	14.756.715.000	14.756.715.000
	<b>1.213.751.359.456</b>	<b>1.213.751.359.456</b>	<b>7.504.095.840.490</b>	<b>6.951.947.133.040</b>	<b>1.765.900.066.906</b>	<b>1.765.900.066.906</b>

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>						
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>2.262.103.232.759</b>	<b>2.262.103.232.759</b>	<b>635.978.436.553</b>	<b>365.598.240.802</b>	<b>2.532.483.428.510</b>	<b>2.532.483.428.510</b>
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn <sup>(8)</sup>	1.306.033.035.247	1.306.033.035.247	-	131.668.265.998	1.174.364.769.249	1.174.364.769.249
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai <sup>(9)</sup>	341.993.579.370	341.993.579.370	75.422.145.644	74.440.326.222	342.975.398.792	342.975.398.792
+ Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(10)</sup>	240.462.000.000	240.462.000.000	-	55.124.000.000	185.338.000.000	185.338.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai <sup>(11)</sup>	66.168.818.184	66.168.818.184	60.556.290.909	-	126.725.109.093	126.725.109.093
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa <sup>(12)</sup>	271.000.000.000	271.000.000.000	500.000.000.000	67.919.848.624	703.080.151.376	703.080.151.376
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	35.125.799.958	35.125.799.958	-	35.125.799.958	-	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	1.320.000.000	1.320.000.000	-	1.320.000.000	-	-

17 . CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>						
<b>Vay cá nhân, tổ chức khác (**)</b>	<b>653.757.624.235</b>	<b>653.757.624.235</b>	<b>44.556.000.000</b>	<b>116.085.634.235</b>	<b>582.227.990.000</b>	<b>582.227.990.000</b>
<i>Bên khác</i>						
+ Quỹ bảo vệ môi trường	5.540.000.000	5.540.000.000	-	3.170.000.000	2.370.000.000	2.370.000.000
+ Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	7.827.454.235	7.827.454.235	-	7.827.454.235	-	-
+ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	45.000.000.000	45.000.000.000	13.900.000.000	58.900.000.000	-	-
+ 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 Cổ phần May Tiến Phát	14.837.680.000	14.837.680.000	-	14.837.680.000	-	-
+ 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	531.089.620.000	531.089.620.000	30.656.000.000	31.350.500.000	530.395.120.000	530.395.120.000
	<b>2.915.860.856.994</b>	<b>2.915.860.856.994</b>	<b>680.534.436.553</b>	<b>481.683.875.037</b>	<b>3.114.711.418.510</b>	<b>3.114.711.418.510</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(216.880.543.819)	(216.880.543.819)	(328.099.800.268)	(202.077.680.327)	(342.902.663.760)	(342.902.663.760)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>2.698.980.313.175</b>	<b>2.698.980.313.175</b>			<b>2.771.808.754.750</b>	<b>2.771.808.754.750</b>



17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2023
						VND
<b>a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:</b>						
<b>Vay Ngân hàng</b>						
<b>(1) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn</b>						<b>155.053.274.556</b>
- Hợp đồng cho vay hạn mức số	400.000.000.000 VND	Đến hết ngày 30/11/2024	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo Thông báo 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 hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty; + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty.	155.053.274.556
HĐCVHM/NHCT946-TINNGHIA	Đến ngày 04/11/2023	Đến ngày 30/06/2024, không vượt quá 200.000.000.000 VND				
<b>(2) Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>168.970.960.316</b>
- Thỏa thuận tín dụng số	10.000.000 USD	1 năm kể từ ngày 12/09/2023	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng khế ước nhận nợ, điều chỉnh mỗi tháng	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	168.970.960.316
10000241LDO01202346						
<b>(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai</b>						<b>419.739.581.600</b>
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số	400.000.000.000 VND	Đến ngày 31/12/2023	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 khế ước nhận nợ	+ Thẻ chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay; + Quyền góp vốn tại Công ty CP Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai và tại CTCP Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu.	399.768.826.065
01/2023/378809/HĐTD ngày 09/02/2023						
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số	20.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 31/12/2023	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng khế ước nhận nợ	Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các Hợp đồng cầm cố/thẻ 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.	19.970.755.535
01/2023/7653797/HĐTD ngày 01/02/2023						
<b>(4) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>42.113.088.484</b>
- Hợp đồng cho vay theo hạn mức số	150.000.000.000 VND	Đến ngày 17/11/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng khế ước nhận nợ	Thẻ chấp tài sản là các Trạm xăng dầu La Ngà, Bàu Hàm và Trạm xăng dầu Định Quán 3.	35.283.420.000
2023114/HDHM/QLN ngày 14/11/2023						



17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2023
						VND
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 109.23/48.05-CTD ngày 02/08/2023	10.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá ngày 26/08/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng khế ước nhận nợ	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.	3.439.556.083
- Hợp đồng cấp tín dụng số 2023070/HDTD/QLN ký ngày 31/07/2023 và Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2023070/HDHM/QLN ngày 31/07/2023	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.	3.390.112.401
<b>(5) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>158.778.626.042</b>
- Hợp đồng tín dụng số 5900LAV202301646 ngày 25/12/2023	150.000.000.000 VND	Đến ngày 12/12/2024	Bổ sung vốn lưu động kinh doanh cà phê	USD: 4%/năm VND: 6,5%/năm	+ Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trại dưng chân Tân Phú và Xuân Lộc + Quyền sử dụng đất tại Phường Quyết Thắng và Trại xăng dầu Long Giao	137.335.977.302
- Hợp đồng sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-202300563 ngày 23/05/2023	30.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương	Đến ngày 23/05/2024	Bổ sung vốn lưu động	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.	21.442.648.740
<b>(6) Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>178.881.833.933</b>
- Hợp đồng cấp tín dụng số 127985.23.720.838318.TD ngày 25/04/2023	100.000.000.000 VND	Đến ngày 04/04/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Theo từng khế ước nhận nợ	Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.	32.871.170.000
Hợp đồng tín dụng số 144199.23.720.791644.TD ngày 24/11/2023	200.000.000.000 VND	Đến ngày 15/06/2024	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty. + Cổ phần Công ty tại Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	146.010.663.933

17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2023
						VND
<b>(7) Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>46.044.227.853</b>
- 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
<b>b) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:</b>						
<b>Vay ngân hàng</b>						
<b>(8) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn</b>						<b>1.174.364.769.249</b>
- Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 089/2020-HĐCVDADT/NHCT862-TNAC 120/HĐVV ngày 08/09/2020	1.520 tỷ VND	36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên	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/HĐBBĐ/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/HĐBBĐ/NHCT682-TNAC ngày 07/09/2020 giữa bên cho vay và bên vay và các văn bản bổ sung (nếu có)	1.174.364.769.249



17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2023
						VND
<b>(9) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>342.975.398.792</b>
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/7653797/HĐTĐ ngày 13/08/2015	2.947.000.000 JPY	180 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng (không bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng)	3,82%/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.	170.490.133.260
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/7653797/HĐTĐ ngày 19/08/2022	149.000.000.000 VND	120 tháng kể từ ngày 22/08/2022	Bổ sung vốn lưu động, hoạt động kinh doanh	Theo Thông báo Ngân hàng	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.	142.000.000.000
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/7653797/HĐTĐ ngày 02/08/2023	40.500.000.000 VND	96 tháng kể từ ngày 23/08/2023	Xây dựng nhà xưởng C1C2 tại Nhơn Trạch	8,00%/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.	30.485.265.532
<b>(10) Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>185.338.000.000</b>
- Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTĐ-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 với tổng giá trị 386.829.825.000 VND.	22.740.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTĐ-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.	74.100.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 466.0004.2021/HĐTĐ-DN/PGBankĐNI	250.000.000.000 VND	60 tháng	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu dân cư Đất Đò I	Theo từng khế ước nhận nợ	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đò I thuộc xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; - Quyền sử dụng đất được tạo lập bởi thừa có tổng diện tích 992.600 m2 thuộc dự án Khu dân cư Đất Đò I; - Tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 5 tỷ VND.	88.498.000.000



17 . CÁC KHOẢN VAY

	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	31/12/2023
						VND
<b>(11) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng</b>						<b>126.725.109.093</b>
- 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 7%/năm; năm 2 là 7,5%/năm; từ năm thứ 3 bằng lãi suất tiền gửi 1 năm cộng 2,5%/năm	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.	126.725.109.093
<b>(12) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa</b>						<b>703.080.151.376</b>
- 0608/2020-HĐCVDAĐT/NHCT682-TINNGHIAPĐ	807.000.000.000 VND	Đến ngày 12/04/2024	Bổ sung thanh toán các chi phí đầu tư dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư Đất Đỏ I	Theo từng giấy nhận nợ	Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	203.080.151.376
- 01/2023-HĐCVDAĐT/NHCT682-TNPD-SD01 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 dân cư Đất Đỏ I	Theo từng giấy nhận nợ	Thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai	500.000.000.000

**17 . CÁC KHOẢN VAY (tiếp theo)**

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

Đối tượng	Số dư tại 31/12/2023	Lãi suất (%)	Hình thức đảm bảo
	VND		
Vay từ các cá nhân	63.161.154.900	6%/năm - 12%/năm	Tín chấp
<b>Vay từ các tổ chức khác ngắn hạn:</b>			
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bào Minh	130.000.000.000	7,3%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	45.611.961.017	9%/năm	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 Xây dựng TTPCons	4.800.000.000	10%/năm	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.317.000.000	12,5%/năm	Tín chấp
	<b>253.415.810.362</b>		

<sup>(\*\*)</sup> Chi tiết số dư cuối năm của các khoản Vay cá nhân, tổ chức khác dài hạn như sau:

Đối tượng	Số dư tại 31/12/2023	Lãi suất (%)	Hình thức đảm bảo
	VND		
Vay từ các cá nhân	530.395.120.000	1%/năm	Tín chấp
<b>Vay từ các tổ chức khác dài hạn:</b>			
Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thăng 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	2.370.000.000	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.
	<b>582.227.990.000</b>		

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>114.354.074.034</b>	<b>114.354.074.034</b>	<b>175.080.247.239</b>	<b>175.080.247.239</b>
- Công ty CP Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	8.471.168.419	8.471.168.419	14.471.168.419	14.471.168.419
- Chi nhánh Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Đồng Tiến	3.510.324.020	3.510.324.020	1.480.566.675	1.480.566.675
- Công ty CP Nông Dược Hai	14.815.292.340	14.815.292.340	14.815.292.340	14.815.292.340
- Phải trả người bán khác	87.557.289.255	87.557.289.255	144.313.219.805	144.313.219.805
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.356.493.964</b>	<b>1.356.493.964</b>	<b>1.526.863.306</b>	<b>1.526.863.306</b>
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	35.856.000	35.856.000	1.244.230.037	1.244.230.037
- Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	360.000.000	360.000.000	120.000.000	120.000.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	836.826.183	836.826.183	38.821.488	38.821.488
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế - ICD Biên Hòa	123.811.781	123.811.781	123.811.781	123.811.781
	<b>115.710.567.998</b>	<b>115.710.567.998</b>	<b>176.607.110.545</b>	<b>176.607.110.545</b>

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>Bên khác</b>	<b>312.343.106.955</b>	<b>350.595.526.964</b>
- Khách hàng mua bất động sản trả tiền trước <sup>(1)</sup>	147.549.068.755	236.119.419.685
+ Dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài	56.416.937.361	143.630.969.275
+ Dự án Ven Sông	45.703.574.801	48.822.218.420
+ Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	28.015.098.300	28.149.851.000
+ Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	14.960.093.248	13.063.015.945
+ Dự án chung cư Pegasus	1.072.017.853	1.072.017.853
+ Dự án Long Bình Tân 2	1.381.347.192	1.381.347.192
- Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam CTCP - Công ty Điện lực Dầu khí Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	90.000.000.000	90.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	58.900.000.000	-
- Người mua trả tiền trước khác	15.894.038.200	24.476.107.279
<b>Bên liên quan</b>	<b>31.614.900</b>	<b>10.000.000.000</b>
- Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	12.380.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	19.234.900	-
	<b>312.374.721.855</b>	<b>350.595.526.964</b>

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (Tiếp theo)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
b) Dài hạn		
- Người mua trả tiền trước của dự án Phú Thạnh - Long Tân <sup>(3)</sup>	172.404.244.101	172.404.244.101
	<u>172.404.244.101</u>	<u>172.404.244.101</u>

<sup>(1)</sup> Đây là khoản tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản tại các dự án của Tổng Công ty.

<sup>(2)</sup> Đây là khoản nhận ứng trước từ Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam Công ty Cổ phần - Công ty Điện lực Dầu khí Nhơn Trạch liên quan đến việc hoàn trả chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và sử dụng hạ tầng, dịch vụ hạ tầng của Khu Công nghiệp Ông Kèo.

<sup>(3)</sup> Số dư người mua trả tiền trước dài hạn là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Tổng Công ty để mua đất tại dự án Phú Thạnh - Long Tân.



**20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	15.239.236	6.773.846.294	68.783.129.052	66.232.599.128	-	221.722.925	9.530.859.907
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	32.402.500	32.402.500	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.374.582.991	27.041.455.919	105.533.075.389	76.464.239.753	-	9.070.150.430	49.805.858.994
Thuế thu nhập cá nhân	18.087.461	2.388.963.438	16.862.420.676	16.852.077.845	(26.480)	21.489.617	2.402.681.945
Thuế tài nguyên	-	386.960	(10.559.440)	20.139.910	-	30.643.350	330.960
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	9.783.377.990	27.872.224.400	31.042.103.970	(1.641.979)	7.790.052	6.619.646.493
Thuế bảo vệ môi trường	-	2.000.000	63.161.365	65.161.365	-	-	-
Các loại thuế khác	2.440.257.058	104.547.173	1.804.870.990	1.647.943.294	-	2.444.002.511	265.220.322
	<b>17.848.166.746</b>	<b>46.094.577.774</b>	<b>220.940.724.932</b>	<b>192.356.667.765</b>	<b>(1.668.459)</b>	<b>11.795.798.885</b>	<b>68.624.598.621</b>

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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	89.094.367.351	72.807.049.714
- Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	74.723.055.744	62.418.277.639
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	35.490.053.285	12.238.242.687
- 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	11.059.270.051	25.236.013.872
	<b>222.319.458.868</b>	<b>184.652.296.349</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	<b>590.744.908.414</b>	<b>590.744.908.414</b>

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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	141.249.491.116	139.314.015.003
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	23.476.644.849	3.361.680.959
	<b>164.726.135.965</b>	<b>142.675.695.962</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	4.739.795.620.928	4.602.827.051.316
- 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	7.113.333.388	7.643.205.187
	<b>4.753.351.087.746</b>	<b>4.616.912.389.933</b>

23 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	373.470.838	326.262.246
- Phải trả lãi vay	130.765.161.391	68.446.663.173
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	99.534.725.702	56.405.868.596
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	39.641.927.028	44.311.290.718
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.378.963.076	11.595.564.627
	<b>282.694.248.035</b>	<b>181.085.649.360</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<i>Bên liên quan</i>	<b>1.943.034.519</b>	<b>2.063.363.635</b>
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	-	1.203.363.635
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	1.943.034.519	860.000.000
<i>Bên khác</i>	<b>280.751.213.516</b>	<b>179.022.285.725</b>
- Công ty Cổ phần Forval	11.466.163.012	5.075.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	11.130.000.000	-
- Các bên khác	258.155.050.504	173.947.285.725
	<b>282.694.248.035</b>	<b>181.085.649.360</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	60.280.909.637	56.770.584.921
- 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	20.378.284.975
- Phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên	13.091.416.485	13.226.380.311
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.265.645.999	6.671.419.999
	<b>116.690.246.022</b>	<b>123.720.757.882</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
<i>Bên liên quan</i>	<b>1.590.000.000</b>	-
- Công ty CP Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	60.000.000	-
- Công ty TNHH Tuần Lộc Commodities	1.530.000.000	-
<i>Bên khác</i>	<b>115.100.246.022</b>	<b>123.720.757.882</b>
- 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	20.378.284.975
- Các đối tượng khác	75.047.972.121	76.668.385.231
	<b>116.690.246.022</b>	<b>123.720.757.882</b>
<b>24 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN</b>		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Quỹ dự phòng rủi ro về môi trường	-	15.001.859.611
- Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	6.127.618.760	8.087.555.485
	<b>6.127.618.760</b>	<b>23.089.415.096</b>

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	81.830.660.803	(216.747.758.176)	914.916.039	64.643.919.620	944.280.136	294.407.876.683	1.552.848.893.079	3.784.477.740.505
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	135.988.201.739	6.390.623.635	142.378.825.374
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(200.000.000.000)	(66.823.696.500)	(266.823.696.500)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	61.301.954.858	-	(61.301.954.858)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(25.253.404.346)	(7.287.072.812)	(32.540.477.158)
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	266.803.574	(266.803.574)	-	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi BCTC	-	-	-	-	(9.335.377.345)	-	-	-	-	(9.335.377.345)
Tăng tỷ lệ sở hữu ở công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	421.842.850.000	421.842.850.000
Tăng giảm khác	-	-	1.184.500.000	-	-	(1.184.500.000)	(120.478.928)	656.108.851	(8.337.254.839)	(7.801.624.916)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>83.015.160.803</b>	<b>(216.747.758.176)</b>	<b>(8.420.461.306)</b>	<b>124.761.374.478</b>	<b>1.090.604.782</b>	<b>144.230.024.495</b>	<b>1.898.634.342.563</b>	<b>4.032.198.239.960</b>
Số dư đầu năm nay	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 nay	-	-	-	-	-	-	-	239.359.267.837	20.298.353.611	259.657.621.448
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(21.281.373.675)	(5.944.716.915)	(27.226.090.590)
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	29.978.162.197	-	(29.978.162.197)	-	-
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(100.000.000.000)	(65.302.708.000)	(165.302.708.000)
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	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>83.029.718.628</b>	<b>(216.747.758.176)</b>	<b>(11.875.303.367)</b>	<b>153.057.398.020</b>	<b>1.177.626.926</b>	<b>229.663.596.160</b>	<b>1.851.931.990.245</b>	<b>4.095.872.220.757</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 04 năm 2023, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Số tiền
	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền:	16.016.194.687
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền:	8.000.000.000
Chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%/Vốn điều lệ với số tiền:	100.000.000.000
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối là:	36.145.752.187





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

	Năm 2023	Năm 2022
	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	44.311.290.718	14.787.967.009
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	165.302.708.000	266.823.696.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	165.302.708.000	266.823.696.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	169.972.071.690	237.300.372.791
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	169.972.071.690	237.300.372.791
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	39.641.927.028	44.311.290.718

c) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
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		

d) Các quỹ của Tổng Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	153.057.398.020	124.761.374.478
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.177.626.926	1.090.604.782
	<b>154.235.024.946</b>	<b>125.851.979.260</b>

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 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	348.155.680.710	637.800.515.155
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.013.196.114.897	1.459.265.741.036
- Trên 5 năm	4.808.292.209.494	6.836.662.931.619

b) Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty thuê tài sản theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê đất không hủy ngang được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	24.297.048.072	28.453.690.708
- Trên 1 năm đến 5 năm	103.779.236.033	118.593.254.406
- Trên 5 năm	779.516.536.044	932.623.801.445

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
Đô la Mỹ (USD)	3.845.213,02	3.972.827,00

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	7.530.897.250.643	8.577.075.045.550
Doanh thu cung cấp dịch vụ	301.808.616.275	262.825.927.997
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	606.550.996.429	567.833.523.331
Doanh thu kinh doanh bất động sản	157.724.663.611	317.652.031.795
	<b>8.596.981.526.958</b>	<b>9.725.386.528.673</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>836.535.205.177</b>	<b>746.698.915.865</b>

28 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	87.430.349	103.931.125
Hàng bán bị trả lại	1.258.600.000	90.575.563.877
Giảm giá hàng bán	642.944.049	84.482.104
	<b>1.988.974.398</b>	<b>90.763.977.106</b>

29 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm đã bán	7.374.018.821.746	8.447.378.332.889
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	199.448.840.859	145.550.193.444
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	226.800.190.406	221.829.451.001
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.622.873.073	148.682.260.615
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.398.068.972)	-
	<b>7.892.492.657.112</b>	<b>8.963.440.237.949</b>
Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>837.854.940.424</b>	<b>318.389.670.829</b>

**30 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	41.227.107.260	86.765.873.121
Lãi từ hoạt động hợp tác đầu tư (*)	122.869.052.055	-
Cổ tức được chia	18.659.960.000	16.724.302.200
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	14.870.854.372	14.581.633.231
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	7.846.480.532	26.848.967.717
Doanh thu hoạt động tài chính khác	16.234.891.477	1.402.689.540
	<b>221.708.345.696</b>	<b>146.323.465.809</b>
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>181.316.341.670</b>	<b>49.489.704.259</b>

(\*) 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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	119.712.317.108	87.230.240.372
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	8.010.200.092	33.436.730.959
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.739.023.208	-
Trích lập / (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	5.228.781.562	1.192.819.218
Chi phí tài chính khác	16.394.081.884	1.255.620.000
	<b>151.084.403.854</b>	<b>123.115.410.549</b>

**32 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.106.244.523	1.972.863.789
Chi phí nhân công	56.330.358.065	60.739.383.224
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.235.413.698	6.247.821.783
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.758.146.469	60.903.908.285
Chi phí khác bằng tiền	14.260.829.030	14.273.138.764
	<b>129.690.991.785</b>	<b>144.137.115.845</b>

**33 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.932.431.640	5.401.058.373
Chi phí nhân viên quản lý	148.313.808.557	134.086.614.589
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.213.367.020	12.743.324.025
Thuế, phí, lệ phí	9.540.849.989	18.159.250.619
Chi phí dự phòng	(6.934.020.842)	64.366.914.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.361.862.290	57.494.990.152
Chi phí khác bằng tiền	22.785.553.472	46.830.043.755
	<b>241.213.852.126</b>	<b>339.082.195.899</b>

**34 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND*
Thu nhập thuần từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	655.463.637	792.548.336
Hoàn nhập quỹ dự phòng rủi ro, bồi thường thiệt hại về môi trường	15.001.859.611	-
Thu nhập khác	13.549.470.399	12.852.622.672
	<b>29.206.793.647</b>	<b>13.645.171.008</b>

**35 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Các khoản phạt	2.937.858.804	6.931.321.688
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	4.324.205.101	2.444.075.316
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	622.005.455	-
Xóa sổ tài sản và chi phí dự án không triển khai	-	2.877.064.103
Chi phí khác	6.819.834.249	8.735.991.793
	<b>14.703.903.609</b>	<b>20.988.452.900</b>

**36 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	34.663.099.651	9.606.748.568
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các Công ty con	70.868.010.902	62.561.044.013
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>105.531.110.553</b>	<b>72.167.792.581</b>



**37 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	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	82.012.555.785	31.641.560.872
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>82.012.555.785</b>	<b>31.641.560.872</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	50.370.994.913	7.173.325.745
	<b>50.370.994.913</b>	<b>7.173.325.745</b>

**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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	239.359.267.837	135.988.201.739
Các khoản điều chỉnh	(8.000.000.000)	(7.000.000.000)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế (*)</i>	(8.000.000.000)	(7.000.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	231.359.267.837	128.988.201.739
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	200.000.000	200.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.157</b>	<b>645</b>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	150.955.027.798	113.287.624.355
Chi phí nhân công	266.638.795.132	259.464.190.775
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	166.080.174.479	157.643.487.143
Trích lập dự phòng	(9.148.580.811)	64.366.914.386
Chi phí bán bất động sản	93.622.873.073	148.682.260.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	228.383.460.448	287.079.832.764
Chi phí khác bằng tiền	115.855.794.083	74.293.028.380
	<b>1.012.387.544.202</b>	<b>1.104.817.338.418</b>

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
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Đầu tư ngắn hạn	6.042.947.000	-	-	6.042.947.000
	<b>6.042.947.000</b>	-	-	<b>6.042.947.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Đầu tư ngắn hạn	6.807.877.000	-	-	6.807.877.000
	<b>6.807.877.000</b>	-	-	<b>6.807.877.000</b>

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
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
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
	<b>3.233.300.195.064</b>	<b>51.945.222.466</b>	<b>-</b>	<b>3.285.245.417.530</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	466.751.391.471	-	-	466.751.391.471
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.512.759.749.011	52.442.002.344	-	1.565.201.751.355
Các khoản cho vay	438.780.638.246	-	-	438.780.638.246
	<b>2.418.291.778.728</b>	<b>52.442.002.344</b>	<b>-</b>	<b>2.470.733.781.072</b>

**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 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
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Vay và nợ	1.765.900.066.906	1.597.443.985.501	1.174.364.769.249	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
	<b>2.386.624.341.807</b>	<b>2.304.879.139.937</b>	<b>1.174.364.769.249</b>	<b>5.865.868.250.993</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Vay và nợ	1.213.751.359.456	1.392.947.277.928	1.306.033.035.247	3.912.731.672.631
Phải trả người bán, phải trả khác	357.692.759.905	123.720.757.882	-	481.413.517.787
Chi phí phải trả	184.652.296.349	590.744.908.414	-	775.397.204.763
	<b>1.756.096.415.710</b>	<b>2.107.412.944.224</b>	<b>1.306.033.035.247</b>	<b>5.169.542.395.181</b>

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. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, việc điều tra vẫn đang tiến hành và chưa có kết luận chính thức từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty sẽ tiếp tục cập nhật thông tin khi chính thức có kết luận điều tra 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 cáo tiếp theo.

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	7.856.530.476.775	8.557.823.045.424
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	7.231.553.327.750	8.766.909.591.686

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

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
<b>Năm 2023</b>					
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
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>156.287.523.471</b>	<b>102.359.775.416</b>	<b>379.750.806.023</b>	<b>64.101.790.538</b>	<b>702.499.895.448</b>
<b>Năm 2022</b>					
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	8.574.054.883.441	262.914.411.598	567.833.523.331	229.819.733.197	9.634.622.551.567
Giá vốn hàng bán ra bên ngoài	8.447.378.332.889	145.550.193.444	221.829.451.001	148.682.260.615	8.963.440.237.949
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>126.676.550.552</b>	<b>117.364.218.154</b>	<b>346.004.072.330</b>	<b>81.137.472.582</b>	<b>671.182.313.618</b>

##### 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 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 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>836.535.205.177</b>	<b>746.698.915.865</b>
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	788.069.716.088	471.782.810.640
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	884.081.261	257.325.128.590
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	7.134.499.519	8.197.748.931
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	35.679.904.551	5.206.320.742
Công ty Cổ phần Thống Nhất	2.640.063.154	2.990.342.645
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	1.127.251.897	1.130.686.974
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	249.180.287	61.349.089
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	513.102.771	-
Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	228.730.630	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	8.675.019	4.528.254

Giao dịch phát sinh trong năm: (Tiếp theo)

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>837.854.940.424</b>	<b>318.389.670.829</b>
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	809.158.811.333	255.257.504.480
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	19.742.163.887	24.114.384.625
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	8.482.753.083	10.410.097.681
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	436.363.636	909.536.363
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	34.848.485	1.620.370
Công ty Cổ phần Thống Nhất	-	27.696.527.310
<b>Nhận cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>28.269.199.000</b>	<b>19.497.792.400</b>
Công ty Cổ phần Thống Nhất	16.942.800.000	12.102.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	10.646.220.000	7.097.480.000
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	-	227.885.000
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	117.379.000	70.427.400
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	562.800.000	-
<b>Lãi cho vay</b>	<b>30.178.090.615</b>	<b>29.991.911.859</b>
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	21.197.727.702	23.363.501.226
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	3.980.362.913	3.140.420.092
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	-	158.216.438
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	5.000.000.000	2.384.774.102
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	-	945.000.001
<b>Lãi hợp tác kinh doanh</b>	<b>122.869.052.055</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An	122.869.052.055	-
<b>Lãi đi vay vốn</b>	<b>16.907.835</b>	<b>-</b>
Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	16.907.835	-
<b>Chia cổ tức</b>	<b>73.019.469.500</b>	<b>146.038.939.000</b>
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	48.062.500.000	96.125.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	24.956.969.500	49.913.939.000

**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 31/12/2023, tổng dư nợ của Công ty CP Cà phê Olympic tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn là 104.431.643.106 VND



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

		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị</b>		<b>2.020.000.000</b>	<b>3.840.000.000</b>
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	500.000.000	840.000.000
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	380.000.000	600.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	380.000.000	600.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên	380.000.000	600.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên (Từ ngày 17/06/2022)	380.000.000	300.000.000
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên (Đến ngày 20/04/2023)	-	600.000.000
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên (Đến ngày 17/06/2022)	-	300.000.000
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát</b>		<b>530.000.000</b>	<b>840.000.000</b>
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	230.000.000	360.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	150.000.000	240.000.000
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên	150.000.000	240.000.000
<b>Lương, các quyền lợi gộp khác chi cho Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>13.437.488.700</b>	<b>14.581.247.533</b>
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.500.166.600	2.682.833.200
Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc (Từ ngày 24/10/2022)	2.074.333.200	1.556.237.333
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 10/02/2023)	1.401.966.800	-
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc	1.684.345.300	1.518.666.800
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	1.663.583.400	1.518.166.800
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 24/11/2022)	1.668.583.400	241.441.700
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc (Đến ngày 24/10/2022)	233.333.400	1.886.984.800
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 12/12/2022)	172.583.400	1.194.868.700
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên Ban kiểm soát	787.426.600	774.205.800
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	1.251.166.600	1.120.499.900
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	370.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	370.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên Hội đồng Quản trị	-	360.000.000
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây	-	587.342.500
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban kiểm soát	-	240.000.000
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên Ban kiểm soát	-	160.000.000

Các khoản thu thập, 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. Số liệu so sánh năm 2022 được trình bày lại tương ứng để đảm bảo có thể so sánh được với số phát sinh năm nay.

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 2022 đã được Công ty TNHH PwC (Việt Nam) kiểm toán.



**Dương Thị Minh Hồng**  
Người lập

**Nguyễn Thị Thùy Vân**  
Kế toán trưởng

**Trần Trung Tuấn**  
Tổng Giám đốc

*Tp. Biên Hòa, ngày 29 tháng 03 năm 2024*