

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
96 Hà Huy Giáp, P.Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
MST:3600283394

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÍ 4/2023

THÁNG 01 NĂM 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.667.732.006.689	2.837.021.493.345
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	593.496.852.541	474.219.810.273
1. Tiền	111		487.818.468.768	321.159.810.273
2. Các khoản tương đương tiền	112		105.678.383.773	153.060.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		227.356.927.738	221.511.161.585
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4(b)	6.616.661.800	12.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122		(573.714.800)	(1.177.380.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4(a)	221.313.980.738	210.071.879.785
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.440.526.182.654	1.770.787.049.728
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	1.146.072.901.585	484.429.411.117
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	19.588.908.530	29.507.515.059
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	306.518.758.461	298.308.758.461
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	1.265.565.107.509	1.264.565.514.376
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	9	(297.298.212.159)	(306.117.829.642)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	10	78.718.728	93.680.357
IV. Hàng tồn kho	140	11	323.272.774.761	270.753.509.664
1. Hàng tồn kho	141		323.546.959.488	272.425.763.363
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(274.184.727)	(1.672.253.699)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		83.079.268.995	99.749.962.095
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9.938.553.412	14.619.482.597
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		59.970.926.059	67.282.312.752
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	18	13.169.789.524	17.848.166.746
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B.TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.895.402.707.114	11.795.246.375.954
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		52.983.973.693	52.442.002.344
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	52.983.973.693	52.442.002.344
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		535.762.861.670	579.980.223.734
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	456.139.311.092	499.982.947.301
- Nguyên giá	222		1.118.796.631.805	1.153.115.688.349
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(662.657.320.713)	(653.132.741.048)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227	14	79.623.550.578	79.997.276.433
- Nguyên giá	228		92.665.943.701	92.418.794.967
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(13.042.393.123)	(12.421.518.534)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	1.866.019.117.729	1.944.021.217.410
- Nguyên giá	231		2.932.516.078.804	2.899.964.221.195
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(1.066.496.961.075)	(955.943.003.785)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.430.879.143.428	8.145.679.482.370
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	241	12	5.402.718.860.014	5.328.719.931.296
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.028.160.283.414	2.816.959.551.074
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		282.669.637.898	328.657.934.769
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	4(d)	152.691.572.095	198.530.356.466
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4(c)	137.315.605.065	131.632.670.803
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(7.337.539.262)	(1.505.092.500)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4(a)	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		727.087.972.696	744.465.515.327
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		725.629.057.746	742.033.990.409
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.458.914.950	2.431.524.918
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		15.563.134.713.803	14.632.267.869.299

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		11.486.837.178.401	10.599.990.320.202
I. Nợ ngắn hạn	310		2.898.985.368.681	2.342.496.730.729
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	115.657.266.665	176.607.110.545
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17(a)	312.389.678.684	350.595.526.964
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	18	69.082.437.758	46.094.577.774
4. Phải trả người lao động	314		18.659.233.966	10.258.870.506
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	211.866.809.820	184.652.296.349
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	160.099.688.466	142.675.695.962
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	236.241.379.065	181.085.649.360
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	1.737.708.643.186	1.213.751.359.456
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		37.280.231.071	36.775.643.813
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8.587.851.809.720	8.257.493.589.473
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17(b)	172.404.244.101	172.404.244.101
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	590.744.908.414	590.744.908.414
4. Phải trả dài hạn về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	4.762.622.382.744	4.616.912.389.933
7. Phải trả dài hạn khác	337	22(b)	162.851.545.702	123.720.757.882
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	2.799.926.463.270	2.698.980.313.175
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		78.172.787.118	31.641.560.872
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		21.129.478.371	23.089.415.096
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24(c)	4.076.297.535.402	4.032.277.549.097
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.076.218.226.265	4.032.198.239.960
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24(a)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		83.015.160.803	83.015.160.803
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(216.747.758.176)	(216.747.758.176)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(11.562.747.219)	(8.420.461.306)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		155.493.257.268	124.761.374.478
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.177.626.926	1.090.604.782
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		227.333.294.466	144.230.024.495
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(7.101.701.252)	8.241.822.756
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		234.434.995.718	135.988.201.739
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.831.874.439.876	1.898.634.342.563
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		79.309.137	79.309.137
1. Nguồn kinh phí	431		79.309.137	79.309.137
2. Nguồn kinh phí để hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	440		15.563.134.713.803	14.632.267.869.299

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Lập bảng

Kế toán trưởng

Phòng Giám đốc



Dương Thị Minh Hồng

Nguyễn Thị Thùy Vân

Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	2.592.980.887.844	2.257.795.893.854	8.692.986.471.383	9.725.386.528.673
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	26	360.067.640	85.922.242.039	1.988.974.398	90.763.977.106
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=1-2)	10		2.592.620.820.204	2.171.873.651.815	8.690.997.496.985	9.634.622.551.567
4. Giá vốn hàng bán	11	27	2.347.560.172.729	2.005.725.668.381	8.002.422.608.991	8.963.440.237.949
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		245.060.647.475	166.147.983.434	688.574.887.994	671.182.313.618
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	108.658.848.532	32.565.058.296	253.371.073.050	146.323.465.809
7. Chi phí tài chính	22	29	78.679.776.091	37.177.341.653	159.895.286.177	123.115.410.549
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		62.993.277.392	21.145.990.561	120.173.110.968	87.230.240.372
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		2.572.501.531	22.031.618.271	4.039.907.785	17.892.168.458
9. Chi phí bán hàng	25	30	40.152.700.696	43.494.946.720	130.195.509.113	144.137.115.845
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	30.558.941.290	95.662.591.746	237.843.781.363	339.082.195.899
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		206.900.579.461	44.409.779.882	418.051.292.176	229.063.225.592
12. Thu nhập khác	31	32	5.924.551.843	3.273.243.440	10.549.012.828	13.645.171.008
13. Chi phí khác	32	33	4.716.703.231	3.100.154.007	14.351.312.638	20.988.452.900
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.207.848.612	173.089.433	(3.802.299.810)	(7.343.281.892)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		208.108.428.073	44.582.869.315	414.248.992.366	221.719.943.700

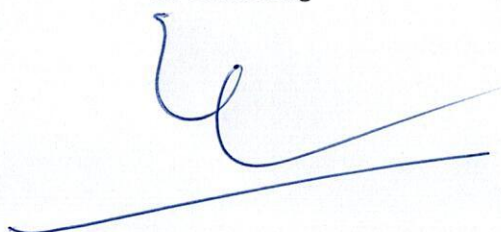
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	48.214.262.379	10.646.563.540	104.780.477.300	72.167.792.581
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		45.840.632.871	16.071.748.539	46.531.226.246	7.173.325.745
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN (60=50-51-52)	60		114.053.532.823	17.864.557.236	262.937.288.820	142.378.825.374
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		128.344.210.110	29.142.098.808	234.434.995.718	135.988.201.739
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(14.290.677.287)	(11.277.541.572)	28.502.293.102	6.390.623.635
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		642	145	1.132	645
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập biểu



Dương Thị Minh Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Vân

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Trung Tuấn

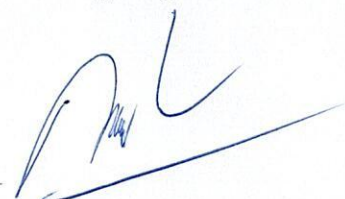
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2023
(Theo Phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		414.248.992.366	221.719.943.700
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2		159.144.203.557	157.643.487.143
- Các khoản dự phòng	3		(6.345.176.418)	63.583.120.823
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(7.950.725.821)	(26.848.967.717)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(201.895.872.210)	(122.174.892.115)
- Chi phí lãi vay	6		120.173.110.968	87.230.240.372
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		477.374.532.442	381.152.932.206
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(646.346.177.759)	(789.570.793.411)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(51.121.196.125)	252.688.228.990
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		29.385.810.668	126.837.557.186
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		21.085.861.848	(21.054.718.500)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		6.000.000.000	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(173.553.911.219)	(69.533.997.952)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(76.464.239.753)	(103.018.846.314)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(28.810.246.896)	(21.696.174.409)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(442.449.566.794)	(244.195.812.204)

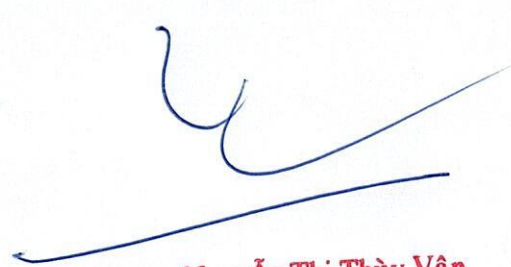
CHỈ TIÊU (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(162.980.199.313)	(623.993.053.096)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		5.178.215.693	12.255.718.049
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(151.801.232.468)	(268.746.879.785)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		179.242.790.558	371.781.344.798
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		30.000.000.000	160.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		206.165.580.706	79.287.972.819
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		105.805.155.176	(269.414.897.215)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	421.842.850.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		8.133.594.283.579	8.557.823.045.424
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.508.690.849.754)	(8.766.909.591.686)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(168.743.077.125)	(237.300.372.791)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		456.160.356.700	(24.544.069.053)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		119.515.945.082	(538.154.778.472)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	474.219.810.273	1.013.462.284.264
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(238.902.814)	(1.087.695.519)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		593.496.852.541	474.219.810.273

Lập bảng

Kế toán trưởng



Dương Thị Minh Hồng



Nguyễn Thị Thùy Vân

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024



Tổng Giám đốc

Trần Trung Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

1 . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (Tổng Công ty) là một công ty cổ phần được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4704000007 ngày 03 tháng 11 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 23 số 3600283394 ngày 08 tháng 07 năm 2021

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: 96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo là 2.000.000.000.000 VND tương đương với 200.000.000 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Sản xuất, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác, kinh doanh xăng dầu, gas và dịch vụ logistic.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính 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;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- 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;
- 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.

Cấu trúc Tổng Công ty

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Trạm dừng xe Tân Phú	182A, QL 20, Xã Phú Sơn, Huyện Tân Phú, Đồng Nai	Dịch vụ
- Trạm dừng xe Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Huyện Xuân Lộc, Đồng Nai	Dịch vụ
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, Phường Tân Biên, TP. Biên Hoà, Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
- Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa – Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345 Quốc lộ 20, xã Lộc Nga, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng	Sản xuất và kinh doanh Cà phê

Tổng số các Công ty con:

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 14 Công ty.
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính 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 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 KCN Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa dân chủ ND Lào	100,00%	100,00%	Thương mại, trồng khai thác 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%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	80,00%	80,00%	Hạ tầng khu công nghiệp
8	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
9	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	Tỉnh Đồng Nai	85,96%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ

11	Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu
12	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,31%	93,31%	Kho cảng xăng dầu
13	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	99,21%	99,21%	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
14	Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát ⁽³⁾	Tỉnh Đồng Nai	51,70%	64,63%	Kinh doanh bất động sản

⁽¹⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 40% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

⁽²⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 36% và 64% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua 2 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

⁽³⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023 là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông.

Tổng Công ty có 08 Công ty liên kết 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	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	Hạ tầng khu công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Dịch vụ tư vấn, thiết kế, QLDA
3	Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	Dịch vụ
4	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	Dịch vụ cảng
5	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa ⁽²⁾	Tỉnh Đồng Nai	23,92%	40,56%	Kinh doanh xăng dầu
6	Công ty Cổ phần Dầu Nhờn STS ⁽²⁾	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
7	Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Đồng Nai ⁽³⁾	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
8	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch ⁽⁴⁾	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

⁽¹⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

⁽²⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa

⁽³⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai

⁽⁴⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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 kỳ của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng kỳ.

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) . Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Tổng 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

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

Các phương pháp kế toán khác khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . 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 kế toán, 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 kỳ kế toán.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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.

2.8 . 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, 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 bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. 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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư 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: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . 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.

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.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị 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.

2.11 . 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.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

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, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	06 - 15 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm

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	8 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45 năm

2.12 . 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.

2.13 . Chi phí trả trước

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

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

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm theo hướng dẫn tại Thông tư số 138/2012/TT-BTC ngày 20/08/2012 về hướng dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Công ty Nhà Nước.

2.14 . 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.

2.15 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

2.16 . 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.

2.17 . 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ 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.

2.18 . 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 giám sát 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 kỳ báo cáo trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19 . 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

2.20 . 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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.21 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Tổng Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm.

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.

2.22 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, 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 được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì 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 ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm

2.23 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng 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).

2.24 . 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, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, 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.

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và 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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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.

2.26 . 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.956.140.447	7.468.418.802
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	471.642.405.321	304.268.391.471
Tiền đang chuyển	10.219.923.000	9.423.000.000
Các khoản tương đương tiền	105.678.383.773	153.060.000.000
	<u>593.496.852.541</u>	<u>474.219.810.273</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	221.313.980.738	221.313.980.738	210.071.879.785	210.071.879.785
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	221.313.980.738	221.313.980.738	210.071.879.785	210.071.879.785
	221.313.980.738	221.313.980.738	210.071.879.785	210.071.879.785

b) Chứng khoán kinh doanh

	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 cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	6.042.947.000	(573.714.800)	6.616.661.800	6.807.877.000	-
- Khác			-	6.000.000.000		(1.177.380.000)
	6.616.661.800	6.042.947.000	(573.714.800)	12.616.661.800	6.807.877.000	(1.177.380.000)

Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2023 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.

c) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị khoản đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị khoản đầu tư VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư	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	-
- Trang trại nuôi bò Kobe Việt Nam	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- 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)	-	-
	137.315.605.065	(7.337.539.262)	131.632.670.803	(1.505.092.500)

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.

d) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2023				01/1/2023			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	63.651.974.231	Tỉnh Đồng Nai	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%	1.392.047.918	Tỉnh Đồng Nai	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	Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	1.024.144
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	39.301.071.447	Tỉnh Đồng Nai	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%	6.039.517.813	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	6.158.833.314
- Công ty CP Dầu Nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	8.488.270.836	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	9.348.512.594
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.593.682.949	Tỉnh Đồng Nai	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%	30.223.982.757	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	37.513.723.952
- Công ty Cổ phần Cà Phê Olympic	Tỉnh Đồng Nai			-	Tỉnh Đồng Nai	11,16%	20,00%	25.048.614.150
				152.691.572.095				198.530.356.466

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.355.787.996	44.365.787.996
- Cty CP TMDV IP Việt Nam	11.274.416.522	12.083.274.677
- Cty CP Cà phê Olympic	71.691.196.358	137.620.518.143
- Phải thu khách hàng khác	1.018.751.500.709	290.359.830.301
	<u>1.146.072.901.585</u>	<u>484.429.411.117</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Công ty CPTMDV Công nghệ môi trường Bách Khoa	-	5.320.000.000
- Các đối tượng khác	19.588.908.530	24.187.515.059
	<u>19.588.908.530</u>	<u>29.507.515.059</u>

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	8.610.000.000	13.500.000.000
- Công ty Cổ phần hàng hóa Kỳ Lân	41.000.000.000	41.000.000.000
- Cty CP Cà phê Olympic	153.800.000.000	153.800.000.000
- Đối tượng khác	103.108.758.461	90.008.758.461
	<u>306.518.758.461</u>	<u>298.308.758.461</u>
b) Dài hạn		
- Đối tượng khác	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Hàng tồn kho

78.718.728

93.680.357

78.718.728

93.680.357

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải thu tạm ứng	38.541.573.869	30.573.313.857
- Tiền sử dụng đất - Dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	21.354.806.257	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	27.985.408.184
- Công ty TNHH Logistics An Thịnh	4.074.383.562	4.074.383.562
- Phạm Quang Hàng	-	30.000.000.000
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	80.911.119.876	-
- Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Phải thu khác	59.497.815.761	138.732.408.773
	1.265.565.107.509	1.264.565.514.376
b) Dài hạn		
- Ký cược, ký quỹ	24.462.148.693	41.956.871.700
- Đặt cọc đảm bảo	20.132.220.000	-
- Ứng trước tiền bồi thường	8.373.805.000	-
- Phải thu khác	15.800.000	10.485.130.644
	52.983.973.693	52.442.002.344

9 . DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	(27.985.408.184)	(27.985.408.184)
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	(45.377.293.046)	(44.365.787.996)
- Công ty Cổ phần TMDV IP Việt Nam	(5.644.711.077)	
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	(172.663.988.360)	(204.773.320.625)
- Khách hàng khác	(45.626.811.492)	(28.993.312.837)
	(297.298.212.159)	(306.117.829.642)

10 . TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	38.741.586.196	-	44.774.662.491	-
Công cụ, dụng cụ	3.031.013.526	-	3.262.032.792	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	111.659.364.534	-	77.171.601.876	-
Thành phẩm	52.132.614.770	-	24.099.724.747	-
Hàng hoá	98.561.283.965	-	116.001.130.988	-
Hàng gửi đi bán	17.586.080.339	-	2.529.017.537	-
Hàng hoá bất động sản	1.835.016.158	-	4.587.592.932	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(274.184.727)	-	(1.672.253.699)
	323.546.959.488	(274.184.727)	272.425.763.363	(1.672.253.699)

12a . TÀI SẢN 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
- Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.845.645.294.562	1.845.645.294.562	1.843.932.079.296	1.843.932.079.296
- Dự án núi Dông Dài	507.690.810.346	507.690.810.346	535.259.053.529	535.259.053.529
- Dự án Cù lao Tân Vạn	2.125.547.915.442	2.125.547.915.442	2.028.170.719.307	2.028.170.719.307
- Dự án Ven sông	923.834.839.664	923.834.839.664	921.358.079.164	921.358.079.164
	5.402.718.860.014	5.402.718.860.014	5.328.719.931.296	5.328.719.931.296

12b . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	981.961.132.514	977.144.598.231
- Dự án Đất Đô tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	790.497.108.336	743.689.716.114
- Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	551.964.476.025	475.385.770.967
- Khu công nghiệp An Phước	1.124.336.651	2.077.636.063
- Trung tâm thương mại Tín Nghĩa Plaza	263.825.370.237	198.429.225.603
- Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch	44.768.212.616	44.054.229.916
- Khu tái định cư Hiệp Hòa	39.705.335.770	47.624.124.170
- Trung tâm thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
- Cảng Tổng hợp Phú Hữu	43.607.474.711	42.836.398.511
- Khu dân cư 18ha Tam Phước	43.304.380.055	43.176.061.873
- Công trình Xây dựng trạm xăng dầu	18.085.310.602	12.816.710.602
- Nhà xưởng 2 tầng C1 và C2	46.314.389.219	13.247.440.249
- Khu công nghiệp Tam Phước	22.008.181.818	22.008.181.818
- Công trình Kios - đường trục nối KCN	7.787.078.686	8.337.077.001

- Mô đá Cây Gáo (mở rộng)	12.914.289.806	12.399.011.530
- Dự án Hai tuyến đường QH-D35 và QH-D6	45.550.772.158	44.596.257.067
- Nhà xưởng E,F	19.995.425.303	13.624.696.104
- Công trình khác	60.554.500.749	81.319.907.097
	<u>3.028.160.283.414</u>	<u>2.816.959.551.074</u>

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	766.938.546.023	203.911.558.672	121.873.254.797	15.444.603.827	10.661.801.854	34.285.923.176	1.153.115.688.349
- Mua trong năm	397.489.292	2.846.849.047	2.668.996.357	277.822.920	160.649.200	-	6.351.806.816
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	4.937.107.601	4.277.379.603	-	1.063.117.365	-	781.566.944	11.059.171.513
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(123.971.880)	(59.642.921)	(152.939.337)	-	-	(5.647.035.413)	(5.983.589.551)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(3.694.219.273)	(36.688.326.764)	(4.241.040.553)	(1.122.858.732)	-	-	(45.746.445.322)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	768.454.951.763	174.287.817.637	120.148.271.264	15.662.685.380	10.822.451.054	29.420.454.707	1.118.796.631.805
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	372.936.946.532	157.644.527.463	81.720.859.283	13.522.114.750	3.735.809.773	23.572.483.247	653.132.741.048
- Khấu hao trong năm	27.249.101.140	10.186.257.383	9.563.648.737	1.226.889.997	420.368.385	1.628.849.752	50.275.115.394
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(110.026.330)	(37.935.503)	(151.480.730)	-	-	(3.087.778.808)	(3.387.221.371)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(2.771.019.374)	(30.471.292.791)	(4.232.713.746)	(925.976.685)	-	-	(38.401.002.596)
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	1.308.738.616	-	-	-	-	-	1.308.738.616
- Tăng/giảm khác	-	(271.050.378)	-	-	-	-	(271.050.378)
- Phân loại lại	1.206.897	-	(1.206.897)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	398.614.947.481	137.050.506.174	86.899.106.647	13.823.028.062	4.156.178.158	22.113.554.191	662.657.320.713
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	394.001.599.491	46.267.031.209	40.152.395.514	1.922.489.077	6.925.992.081	10.713.439.929	499.982.947.301
Tại ngày cuối năm	369.840.004.282	37.237.311.463	33.249.164.617	1.839.657.318	6.666.272.896	7.306.900.516	456.139.311.092

14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
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
- Tặng do tặng công ty con	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(81.491.266)	-	-	-	(81.491.266)
- Tặng/Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	84.378.295.117	1.000.000.000	6.992.740.804	294.907.780	92.665.943.701
Giá trị hao mòn lũy kế					
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	272.871.944	-	352.628.897	11.672.000	637.172.841
- Tặng do tặng công ty con	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(16.298.252)	-	-	-	(16.298.252)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Tặng/Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.117.671.164	1.000.000.000	5.629.814.179	294.907.780	13.042.393.123
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	78.598.688.911	-	1.386.915.522	11.672.000	79.997.276.433
Tại ngày cuối năm	78.260.623.953	-	1.362.926.625	-	79.623.550.578

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.457.601.592.551	1.442.362.628.644	-	2.899.964.221.195
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	13.759.313.517	18.792.544.092	-	32.551.857.609
- Phân loại lại	(1.500.000.000)	1.500.000.000	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.469.860.906.068	1.462.655.172.736	-	2.932.516.078.804
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	434.385.097.347	521.557.906.438	-	955.943.003.785
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	35.652.703.583	72.579.211.739	-	108.231.915.322
- Hợp nhất kinh doanh	2.322.041.968	-	-	2.322.041.968
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Nhận góp vốn	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	472.359.842.898	594.137.118.177	-	1.066.496.961.075
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.023.216.495.204	920.804.722.206	-	1.944.021.217.410
Tại ngày cuối năm	997.501.063.170	868.518.054.559	-	1.866.019.117.729

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Phải trả các đối tượng khác	115.657.266.665	115.657.266.665	176.607.110.545	176.607.110.545
	115.657.266.665	115.657.266.665	176.607.110.545	176.607.110.545

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	12.380.000	10.000.000.000
- CN TCT điện lực dầu khí VN-Cty CP Cty điện lực DK Nhơn Trạch	90.000.000.000	90.000.000.000
- Công ty cổ phần Khải hoàn quốc tế	8.666.908.408	9.749.142.698
- Các khách hàng khác	213.710.390.276	240.846.384.266
	312.389.678.684	350.595.526.964
b) Dài hạn		
- Các khách hàng khác	172.404.244.101	172.404.244.101
	172.404.244.101	172.404.244.101

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	15.239.236	6.773.846.294	85.123.324.036	82.572.794.112	221.722.925	9.530.859.907
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	2.854.054.166	2.854.054.166	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.374.582.991	27.041.455.919	104.782.442.136	76.464.239.753	10.305.089.738	50.290.165.049
- Thuế thu nhập cá nhân	18.087.461	2.388.963.438	16.867.388.790	16.857.072.439	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 và tiền thuê đất	-	9.783.377.990	27.946.081.284	31.147.815.204	11.535.505	6.593.179.575
- Thuế bảo vệ môi trường	-	2.000.000	22.957.840	24.957.840	-	-
- Các loại thuế khác	-	-	109.000.000	109.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.440.257.058	98.728.077	1.079.216.921	1.051.776.007	2.579.308.389	265.220.322
- Tăng/giảm khác		5.819.096	209.927.817	215.746.913	-	-
	17.848.166.746	46.094.577.774	238.983.833.550	211.317.596.344	13.169.789.524	69.082.437.758

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	89.802.637.039	72.807.049.714
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	73.494.371.382	62.418.277.639
- Chi phí trích trước công trình	36.341.427.788	24.190.955.124
- Chi phí thuế TNDN đang chờ quyết định xử lý	2.441.944.718	2.441.944.718
- Chi phí phải trả khác	9.786.428.893	22.794.069.154
	<u>211.866.809.820</u>	<u>184.652.296.349</u>

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	590.744.908.414	590.744.908.414
	<u>590.744.908.414</u>	<u>590.744.908.414</u>

21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Quý 4		Lũy kế		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	1.213.751.359.456	1.213.751.359.456	2.405.948.451.963	1.424.642.870.223	7.475.904.416.770	6.951.947.133.040	1.737.708.643.186	1.737.708.643.186
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>996.870.815.637</i>	<i>996.870.815.637</i>	<i>2.116.843.927.197</i>	<i>1.350.757.839.388</i>	<i>7.162.689.948.422</i>	<i>6.736.637.076.113</i>	<i>1.422.923.687.946</i>	<i>1.422.923.687.946</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn	66.814.612.692	66.814.612.692	288.461.407.509	220.675.945.546	707.186.653.905	615.296.355.755	158.704.910.842	158.704.910.842
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	190.127.101.010	190.127.101.010	155.053.274.556	26.473.072.131	1.292.982.426.950	1.328.056.253.404	155.053.274.556	155.053.274.556
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	-	24.985.155.075	24.985.155.075	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương	112.073.035.846	112.073.035.846	514.610.280.149	577.517.433.990	2.602.125.810.095	2.672.085.757.457	42.113.088.484	42.113.088.484
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	105.826.822.148	105.826.822.148	625.284.935.323	239.607.486.174	1.533.191.157.475	1.219.278.398.023	419.739.581.600	419.739.581.600
- Ngân hàng TMCP Quân đội	55.816.000.000	55.816.000.000	352.609.101.933	227.651.268.000	566.797.101.933	443.731.268.000	178.881.833.933	178.881.833.933
- Ngân hàng Esun Bank	164.764.960.521	164.764.960.521	179.770.960.316	58.787.001.600	423.054.256.247	418.848.256.452	168.970.960.316	168.970.960.316
- Vay tổ chức, cá nhân khác	255.404.055.567	255.404.055.567	1.053.967.411	45.631.947	12.367.386.742	14.355.631.947	253.415.810.362	253.415.810.362
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM	46.044.227.853	46.044.227.853	-	-	-	-	46.044.227.853	46.044.227.853
Nợ dài hạn đến hạn trả	216.880.543.819	216.880.543.819	289.104.524.766	73.885.030.835	313.214.468.348	215.310.056.927	314.784.955.240	314.784.955.240
- Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	3.170.000.000	3.170.000.000	790.000.000	-	1.580.000.000	3.170.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	67.919.848.624	67.919.848.624	203.880.151.376	38.200.000.000	203.880.151.376	67.919.848.624	203.880.151.376	203.880.151.376
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	35.125.799.958	35.125.799.958	-	-	-	35.125.799.958	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	30.626.077.510	30.626.077.510	19.000.577.500	13.232.376.600	25.152.299.100	43.858.454.110	11.919.922.500	11.919.922.500
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	55.124.000.000	55.124.000.000	50.079.000.000	16.311.000.000	64.991.000.000	55.124.000.000	64.991.000.000	64.991.000.000
- Ngân hàng Esun Bank	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vay tổ chức, cá nhân khác	19.349.545.000	19.349.545.000	-	-	-	1.844.500.000	17.505.045.000	17.505.045.000

21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Quý 4		Lũy kế		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
· Quỹ ĐTPT Việt Nam	2.834.400.000	2.834.400.000	4.993.054.235	5.701.654.235	4.993.054.235	7.827.454.235	-	-
· Ngân hàng OCB	440.000.000	440.000.000	-	440.000.000	-	440.000.000	-	-
· Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.290.872.727	2.290.872.727	10.361.741.655	-	12.617.963.637	-	14.908.836.364	14.908.836.364
b) Vay dài hạn	2.698.980.313.175	2.698.980.313.175	560.874.407.977	378.226.144.354	657.689.866.809	556.743.716.714	2.799.926.463.270	2.799.926.463.270
· Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	2.370.000.000	2.370.000.000	-	790.000.000	-	1.580.000.000	790.000.000	790.000.000
· Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.509.113.186.623	1.509.113.186.623	500.000.000.000	206.880.151.376	500.000.000.000	335.548.417.374	1.673.564.769.249	1.673.564.769.249
· Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	185.338.000.000	185.338.000.000	-	50.079.000.000	-	64.991.000.000	120.347.000.000	120.347.000.000
· Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	4.993.054.235	4.993.054.235	-	4.993.054.235	-	4.993.054.235	-	-
· Vay tổ chức, cá nhân khác	621.040.625.000	621.040.625.000	16.758.000.000	90.495.680.000	44.556.000.000	103.243.680.000	562.352.945.000	562.352.945.000
· Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN	311.367.501.860	311.367.501.860	27.785.117.068	13.746.517.088	52.577.575.900	32.889.601.468	331.055.476.292	331.055.476.292
· Ngân hàng OCB	880.000.000	880.000.000	-	880.000.000	-	880.000.000	-	-
· Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	63.877.945.457	63.877.945.457	16.331.290.909	10.361.741.655	60.556.290.909	12.617.963.637	111.816.272.729	111.816.272.729
Tổng cộng	3.912.731.672.631	3.912.731.672.631	2.966.822.859.940	1.802.869.014.577	8.133.594.283.579	7.508.690.849.754	4.537.635.106.456	4.537.635.106.456

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	19.778.216.736	10.435.348.643
- Lãi vay phải trả	130.499.995.763	68.446.663.173
- Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	33.277.145.096	45.970.519.953
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	39.651.462.108	44.311.290.718
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.034.559.362	11.921.826.873
	<u>236.241.379.065</u>	<u>181.085.649.360</u>

b) Dài hạn

- Phải trả dài hạn tiền thuê đất	13.091.416.485	13.226.380.311
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	107.924.795.317	56.770.584.921
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về tiền bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty CP DV TM & XD Địa Ốc Kim Oanh	13.378.186.225	20.378.284.975
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.783.059.999	6.671.419.999
	162.851.545.702	123.720.757.882

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	146.910.779.830	139.314.015.001
- Doanh thu chưa thực hiện khác	13.188.908.636	3.361.680.961
	160.099.688.466	142.675.695.962
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	4.749.066.915.926	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
- Doanh thu chưa thực hiện khác	7.113.333.388	7.643.205.187
	4.762.622.382.744	4.616.912.389.933

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
Tỉnh Ủy Đồng Nai	48,06	961.250.000.000	48,06	961.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và VLXD Sài Gòn	24,96	499.139.390.000	24,96	499.139.390.000
Các cổ đông khác	26,98	539.610.610.000	26,98	539.610.610.000
	100	2.000.000.000.000	100	2.000.000.000.000

b) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	155.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.		

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

c) 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 hối đoái	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 này	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
Tăng vốn trong năm										-
Lợi nhuận trong năm								234.434.995.718	28.502.293.102	262.937.288.820
Trích các quỹ			-			37.512.660.068	101.238.452	(36.860.186.811)	(753.711.709)	-
Chia cổ tức								(100.000.000.000)	(88.553.767.200)	(188.553.767.200)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					(3.142.285.913)			-	-	(3.142.285.913)
Mua cổ phiếu quỹ								-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi								(23.377.570.192)	(1.096.995.800)	(24.474.565.992)
Tăng/giảm khác								-	-	-
Hợp nhất kinh doanh			-	-		(6.780.777.278)	(14.216.308)	8.906.031.256	(4.857.721.080)	(2.746.683.410)
Số dư cuối năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	83.015.160.803	(216.747.758.176)	(11.562.747.219)	155.493.257.268	1.177.626.926	227.333.294.466	1.831.874.439.876	4.076.218.226.265

25 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	2.204.028.305.256	1.888.079.597.577
Doanh thu kinh doanh bất động sản	105.180.571.194	164.803.896.619
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.968.585.938	96.690.077.523
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	197.565.522.213	108.222.322.136
Doanh thu hợp đồng xây dựng	27.950.000.037	-
Doanh thu khác	287.903.206	-
	2.592.980.887.844	2.257.795.893.855

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	53.696.989	27.544.675
- Giảm giá hàng bán	306.370.651	103.931.125
- Hàng bán bị trả lại	-	85.790.766.239
	360.067.640	85.922.242.039

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	2.156.547.512.211	1.883.271.625.145
Giá vốn kinh doanh bất động sản	63.487.511.854	49.883.279.237
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	36.824.441.666	33.813.809.182
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	72.650.167.812	38.756.954.817
Giá vốn hoạt động xây dựng	17.929.414.096	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá vốn khác	121.125.090	-
	2.347.560.172.729	2.005.725.668.381

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.629.811.993	11.336.611.595
Lãi bán hàng trả chậm	6.611.421.497	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	562.800.000	11.040.394.200
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	761.911.369	10.188.052.501
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.559.485.618	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	85.533.418.055	-
	108.658.848.532	32.565.058.296

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	62.993.277.392	21.145.990.561
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	3.515.761.966	1.192.819.218
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	692.781.198	13.990.911.874
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	9.280.041.830	-
Chi phí tài chính khác	2.197.913.705	847.620.000
	78.679.776.091	37.177.341.653

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	1.071.484.211	-
Chi phí nhân công	14.830.748.151	16.951.880.879
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.823.400.826	785.101.913
Thuế, phí, lệ phí	311.766	
Chi phí bảo hành	7.777.330	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.401.536.210	22.718.523.116
Chi phí khác bằng tiền	6.017.442.202	3.039.440.812
	40.152.700.696	43.494.946.720

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	1.367.774.081	-
Chi phí nhân công	45.429.821.511	41.604.251.947
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.319.437.228	1.436.106.852
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	(44.074.621.664)	22.747.152.059
Thuế, phí, lệ phí	1.977.663.427	6.003.632.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.140.556.037	21.626.929.533
Chi phí khác bằng tiền	8.398.310.670	2.244.519.101
	30.558.941.290	95.662.591.746

32 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	366.607.744	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	770.196.155	-
Thu nhập khác	4.787.747.944	3.273.243.440
	5.924.551.843	3.273.243.440

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Thanh lý tài sản	2.053.152.707	2.877.064.103
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	803.333.331	
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất	903.578.062	200.153.142
Chi phí khác	956.639.131	22.936.762
	4.716.703.231	3.100.154.007

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	20.193.583.700	(981.296.967)
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	28.020.678.679	11.627.860.507
Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.214.262.379	10.646.563.540

35 . 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 phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Trong kỳ, Tổng Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau :

Giao dịch phát sinh trong kỳ :

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	688.857.856	-
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.635.243.002	1.663.173.257
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	67.329.532	-
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	5.016.655	2.264.127
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	59.899.226	-
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	280.458.646	526.344.630
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	34.551.195.711	3.744.320.431
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	160.585.912	130.584.383.067
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	3.462.752.226	
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	172.658.687	
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.902.257.475	2.034.575.292
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết		
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	4.330.904.785	6.310.537.280

- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	-	27.556.527.310
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	-	327.272.727
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	572.534.390.800	39.844.630.220
Cổ tức lợi nhuận được chia			
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	5.323.110.000	
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	562.800.000	
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	4.840.800.000	
Lãi cho vay vốn			
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	1.183.384.101	836.704.469
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	1.260.273.973	2.384.774.102
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	4.303.966.532	5.998.716.216
Lãi hợp tác kinh doanh			
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	52.869.052.055	
Lãi đi vay vốn			
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	16.907.835	
Số dư tại ngày 31/12/2023			
	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/1/2023</u>
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	21.444.840	217.581.900
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	100.542.340	101.940.800
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	44.152.000	34.000.000
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	72.153.971.850	137.620.518.143
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	41.444.780	50.012.390
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác		
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	60.910.990	32.713.700
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	19.234.900	
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	12.380.000	
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	153.800.000.000	153.800.000.000
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	35.614.766.000	35.614.766.000
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	50.000.000.000	50.000.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.050.658.917	888.050.099
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	25.394.262	
Phải thu khác ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	74.807.342.783	53.607.590.640
- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	4.840.800.000	
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết		750.400.000
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết		57.711.944

- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	1.033.200.000.000	1.033.200.000.000
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	5.637.206.522	1.656.843.609
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác		739.726.027
Phải thu khác dài hạn			
- Công ty CP Thương mại & Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết		
- Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa	Công ty con		
Phải trả cho người bán ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	836.826.183	38.821.488
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	360.000.000	120.000.000
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	35.856.000	1.244.230.037
Phải trả ngắn hạn khác			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết		1.203.363.635
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	1.943.034.519	860.000.000
Phải trả dài hạn khác			
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	1.530.000.000	
- Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An	Bên liên quan khác	60.000.000	
Vay ngắn hạn			
- Cá nhân	Bên liên quan khác	5.000.000.000	
Vay dài hạn			
- Cá nhân	Bên liên quan khác	12.708.000.000	38.911.700.000

Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập

Dương Thị Minh Hồng

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thùy Vân



Trần Trung Tuấn