

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

(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
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 62
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 62

## 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 riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban kiểm soát bao gồm:

Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên	(Bỏ nhiệm từ ngày 22/05/2024)
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên	(Miễn nhiệm từ ngày 22/05/2024)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Trần Trung Tuấn**

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Số: 280325.007/BCTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 62, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

**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 28 tháng 03 năm 2025

**Phạm Văn Sang**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 3864-2025-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.441.976.550.506</b>	<b>2.333.989.051.123</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		134.146.425.483	391.864.647.067
111	1. Tiền	03	134.146.425.483	391.864.647.067
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	433.583.366.242	125.235.867.274
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	6.616.661.800
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(573.714.800)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		426.966.704.442	119.192.920.274
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.745.659.829.553	1.686.051.707.768
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	2.233.551.146.132	980.099.798.426
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	740.080.908.239	17.599.931.180
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	606.939.894.599	573.613.504.034
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	431.134.010.539	401.282.079.521
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	09	(266.046.129.956)	(286.543.605.393)
140	IV. Hàng tồn kho	10	118.649.924.559	128.773.982.668
141	1. Hàng tồn kho		118.649.924.559	128.773.982.668
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.937.004.669	2.062.846.346
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	1.782.585.478	1.127.109.419
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		446.651.903	927.946.875
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	7.707.767.288	7.790.052



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.829.994.858.047</b>	<b>5.818.798.152.479</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>27.010.467.576</b>	<b>27.015.101.576</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	75.579.360.967	75.583.994.967
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	09	(48.568.893.391)	(48.568.893.391)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>312.210.810.927</b>	<b>321.201.261.957</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	263.690.517.204	271.964.996.147
222	- Nguyên giá		469.683.343.297	461.531.060.791
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(205.992.826.093)	(189.566.064.644)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	48.520.293.723	49.236.265.810
228	- Nguyên giá		52.473.077.066	53.987.246.904
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.952.783.343)	(4.750.981.094)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>1.040.026.267.445</b>	<b>880.265.618.217</b>
231	- Nguyên giá		1.808.177.035.633	1.579.112.354.300
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(768.150.768.188)	(698.846.736.083)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>1.235.272.266.808</b>	<b>1.356.573.042.256</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.235.272.266.808	1.356.573.042.256
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>2.814.665.423.094</b>	<b>2.822.188.367.021</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.066.293.895.702	3.066.293.895.702
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		35.529.209.727	35.529.209.727
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(287.157.682.335)	(279.634.738.408)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>400.809.622.197</b>	<b>411.554.761.452</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	400.809.622.197	411.554.761.452
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.271.971.408.553</b>	<b>8.152.787.203.602</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.340.093.072.546</b>	<b>5.260.611.343.731</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.404.861.787.374</b>	<b>1.423.442.910.230</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	33.698.142.401	18.034.505.332
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	44.479.461.509	91.228.095.702
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	29.075.208.405	26.432.625.934
314	4. Phải trả người lao động		3.324.589.100	7.000.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	74.530.894.287	59.284.503.455
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	118.818.899.445	113.730.168.929
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	108.148.121.893	42.435.308.760
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	2.985.706.872.852	1.053.452.538.536
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.079.597.482	11.845.163.582
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.935.231.285.172</b>	<b>3.837.168.433.501</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	80.000.000.000	-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.635.730.912.191	3.568.667.067.391
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	41.433.826.374	41.573.330.161
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	134.099.436.365	179.622.272.729
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34a	38.759.460.262	41.178.144.460
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		5.207.649.980	6.127.618.760
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.931.878.336.007</b>	<b>2.892.175.859.871</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	23	<b>2.931.878.336.007</b>	<b>2.892.175.859.871</b>
411	1. Vốn góp 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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		128.018.554.241	116.894.247.579
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		798.224.829.445	769.646.659.971
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		551.322.353.309	547.160.526.730
421b	LNST chưa phân phối năm nay		246.902.476.136	222.486.133.241
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.271.971.408.553</b>	<b>8.152.787.203.602</b>

Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	7.398.336.565.224	3.977.865.753.216
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.398.336.565.224	3.977.865.753.216
11	4. Giá vốn hàng bán	26	7.090.709.321.065	3.719.946.130.321
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		307.627.244.159	257.919.622.895
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	263.455.209.065	241.661.692.099
22	7. Chi phí tài chính	28	103.237.224.531	135.877.273.454
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		75.410.323.560	52.209.282.155
25	8. Chi phí bán hàng	29	33.512.698.435	30.239.535.139
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	79.048.122.389	91.051.199.929
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		355.284.407.869	242.413.306.472
31	11. Thu nhập khác	31	13.577.077.715	4.024.867.350
32	12. Chi phí khác	32	72.926.001.784	3.210.484.412
40	13. Lợi nhuận khác		(59.348.924.069)	814.382.938
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		295.935.483.800	243.227.689.410
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	51.451.691.862	34.663.099.651
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34b	(2.418.684.198)	(13.921.543.482)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>246.902.476.136</u>	<u>222.486.133.241</u>

  
Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

  
  
Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		295.935.483.800	243.227.689.410
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		88.435.420.928	86.067.777.801
03	- Các khoản dự phòng		(14.468.215.090)	66.068.341.095
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(378.414.532)	884.050.808
05	- Lãi từ hoạt động đầu tư		(186.144.615.435)	(212.137.852.337)
06	- Chi phí lãi vay		75.410.323.560	52.209.282.155
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		258.789.983.231	236.319.288.932
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.819.596.982.428)	(755.492.848.329)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		10.124.058.109	(99.000.266.271)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		180.961.342.836	200.758.942.484
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		10.089.663.196	1.329.115.259
14	- Tiền lãi vay đã trả		(73.934.700.891)	(51.025.888.854)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(52.178.532.285)	(7.714.358.594)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		8.117.409.079	76.865.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(20.081.092.201)	(10.582.842.876)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.497.708.851.354)	(485.331.993.249)
	<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		(252.176.883.013)	(81.709.681.353)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		29.862.913	48.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(518.465.592.462)	(259.983.890.061)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		249.324.237.393	297.674.277.023
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	30.000.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		74.460.550.068	243.983.545.715
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(446.827.825.101)	230.012.887.688


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.906.039.791.412	3.681.451.025.155
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.019.308.293.460)	(3.172.753.074.703)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(199.941.397.000)	(99.950.878.500)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>1.686.790.100.952</i>	<i>408.747.071.952</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(257.746.575.503)	153.427.966.391
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		391.864.647.067	238.429.714.217
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		28.353.919	6.966.459
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>134.146.425.483</u>	<u>391.864.647.067</u>

  
Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

  
Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

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

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

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/SGDHN do HNX cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 145 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 157 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là 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 hậu cần.

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng năm nay tăng 24,42 tỷ VND, tương ứng tăng 10,97% so với năm trước. Nguyên nhân biến động chủ yếu như sau:

- Trong năm 2024, thị trường giá cà phê diễn biến sôi động, sản lượng xuất bán cà phê cho thị trường xuất khẩu và nội địa cũng tăng mạnh. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp trong năm của Tổng Công ty cũng đạt nhiều kết quả khả quan. Tổng hợp các nguyên nhân trên đã dẫn đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 3.420,47 tỷ VND, tương ứng tăng 85,99%. Giá vốn hàng bán tăng 3.370,76 tỷ VND, tương ứng tăng 90,61% dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 49,71 tỷ VND, tương ứng tăng 19,27%. Chi phí bán hàng tăng 3,27 tỷ VND tương ứng với mức tăng của doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.
- Doanh thu hoạt động tài chính tăng 21,79 tỷ VND, tương ứng tăng 9,02% chủ yếu do tăng các khoản lãi bán hàng trả chậm và lãi chênh lệch tỷ giá. Chi phí tài chính giảm 32,64 tỷ VND, tương ứng giảm 24,02% chủ yếu do giảm các khoản dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.
- Chi phí khác trong năm tăng 69,72 tỷ VND do trong năm phát sinh các khoản chi phí hỗ trợ thanh lý trước hạn các hợp đồng cho thuê đất và sử dụng hạ tầng khu công nghiệp, chi tiết tại thuyết minh số 32.

### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Trạm dừng nghỉ Tân Phú	182A, QL 20, xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, Đồng Nai	Dịch vụ
Trạm dừng nghỉ 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
Chi nhánh Bảo Lộc (Chi nhánh hạch toán phụ thuộc)	Số 345, Quốc lộ 20, xã Lộc Nga, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	Sản xuất, thương mại

Thông tin về các Công ty con, Công ty liên kết của Tổng Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

## **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 và 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.

#### *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 riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

## 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- 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 riêng 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, các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

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

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

## 2.6 . 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 riêng 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 Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.7 . Tiền

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

## 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, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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 các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng 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 kế 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.



## 2.10 . 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 riêng 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.

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.

*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 riêng 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, thiết bị	06 - 12	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08	năm
- Phần mềm máy tính	03 - 08	năm
- Khác	03 - 17	năm

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp và tiền sử dụng đất đã trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước ngày hiệu lực của luật đất đai 2003 (tức là ngày 01 tháng 07 năm 2004) đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất không có thời hạn được ghi nhận theo nguyên giá và không khấu hao.

## 2.12 . 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	08 - 30	năm
- Quyền sử dụng đất	08 - 30	năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45	năm

## 2.13 . 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.

## 2.14 . 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.15 . 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 riêng 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.
- 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.

## 2.16 . 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.17 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế 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.

#### 2.18 . 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.

#### 2.19 . 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 trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... 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.

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

#### 2.20 . 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 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.

#### 2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước 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.

## 2.22 . 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).

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 riêng 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.

## 2.23 . 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 riêng.

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

#### **2.24 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

#### **2.25 . 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;
- 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.

#### **2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

- b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại
- Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.
- Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.
- c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
- Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Tổng Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:
- Hoạt động kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo, Khu công nghiệp Tân Phú và Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D: 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;
  - Thuế suất 20% đối với các hoạt động còn lại.

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

#### 2.28 . Thông tin bộ phận

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	30.593.071	57.909.068
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	134.115.832.412	391.806.737.999
	<u>134.146.425.483</u>	<u>391.864.647.067</u>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	426.966.704.442	-	119.192.920.274	-
	<b>426.966.704.442</b>	<b>-</b>	<b>119.192.920.274</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 4 tháng đến 12 tháng có giá trị 426.966.704.442 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,2%/năm. Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 147.104.258.560 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngân hàng (chi tiết tại thuyết minh số 22).

**b) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thanh lý khoản chứng khoán kinh doanh này. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thanh lý.



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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã chứng khoán	31/12/2024			01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>							
- Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa <sup>(1)</sup>	TIP	754.381.328.037	785.650.500.000	-	754.381.328.037	881.551.500.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch		656.534.585.265	(95.617.405.284)	656.534.585.265		(87.105.743.272)	
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân		279.968.703.674	-	279.968.703.674		-	
- Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu		279.940.000.000	(24.871.194.842)	279.940.000.000		(19.528.924.633)	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu <sup>(2)</sup>		275.400.000.000	(3.902.255.216)	275.400.000.000		(6.595.452.258)	
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa		177.916.715.830	-	177.916.715.830		-	
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông		159.041.110.549	-	159.041.110.549		-	
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa		137.038.699.914	-	137.038.699.914		-	
- Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai		122.715.000.000	(64.061.979.738)	122.715.000.000		(67.652.978.523)	
- Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản		85.925.958.161	-	85.925.958.161		-	
- Công ty Cổ phần Hiệp Phú		75.000.000.000	(38.125.794.162)	75.000.000.000		(38.172.586.629)	
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào <sup>(3)</sup>		60.579.053.093	(60.579.053.093)	60.579.053.093		(60.579.053.093)	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa		1.852.741.179	-	1.852.741.179		-	
		<b>3.066.293.895.702</b>	<b>(287.157.682.335)</b>	<b>3.066.293.895.702</b>		<b>(279.634.738.408)</b>	

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

Mã chứng khoán	31/12/2024			01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>							
- Công ty Cổ phần Thống Nhất <sup>(1)</sup>	BAX	34.355.419.727	98.026.200.000	-	34.355.419.727	98.994.360.000	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa		1.173.790.000	-	-	1.173.790.000	-	-
		<u>35.529.209.727</u>	<u>-</u>		<u>35.529.209.727</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

<sup>(1)</sup> Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ("HNX") và Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày 31/12/2024 và ngày 29/12/2023. Các khoản đầu tư còn lại Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư 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.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh
<b>Công ty con</b>				
- Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào <sup>(3)</sup>	Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào	100,00	100,00	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê
- 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
- Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,31	93,31	Xuất nhập khẩu xăng dầu
- Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	90,85	90,85	Dịch vụ Logistics

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

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh
<b>Công ty con (tiếp theo)</b>				
- 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
- 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
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98	58,98	Kinh doanh xăng dầu
- Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74	56,74	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- 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
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76	51,76	Đầu tư bất động sản
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Tỉnh Đồng Nai	51,00	51,00	Đầu tư bất động sản
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(4)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	40,00	80,00	Đầu tư bất động sản
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa <sup>(4)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	36,00	100,00	Dịch vụ bảo vệ
<b>Công ty liên kết</b>				
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Thành phố Hồ Chí Minh	29,52	29,52	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Thành phố Hồ Chí Minh	29,00	29,00	Tư vấn giám sát, Quản lý dự án

<sup>(2)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 262/NQ-HĐQT ngày 19/12/2024, Hội đồng Quản trị phê duyệt giá khởi điểm để chuyển nhượng phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu với mức giá 25.000 VND/cổ phần. Ngày 16/01/2025, Công ty Cổ phần May Tiến Phát là bên trúng đấu giá với giá đã trả là 689 tỷ VND, lãi từ chuyển nhượng vốn góp là 413,6 tỷ VND. Đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty Cổ phần May Tiến Phát đã thanh toán đầy đủ và các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần vốn góp.

<sup>(3)</sup> Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 130/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 07 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 riêng này, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt giá khởi điểm để thoái vốn.

<sup>(4)</sup> Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 01 tháng 01 năm 2024, tỷ lệ lợi ích nhỏ hơn tỷ lệ biểu quyết do trong cơ cấu vốn của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa bao gồm vốn góp từ Tổng Công ty và vốn góp từ Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Công ty con của Tổng Công ty).

Các giao dịch trọng yếu giữa Tổng Công ty và công ty con, công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 40.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>145.043.029.955</b>	<b>(4.923.926.987)</b>	<b>74.175.851.293</b>	<b>(33.139.002.761)</b>
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	133.986.302.422	(4.923.926.987)	70.101.225.957	(33.139.002.761)
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	7.028.859.456	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	3.777.187.517	-	4.040.524.637	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	177.800.000	-	-	-
Các bên liên quan khác	72.880.560	-	34.100.699	-
<b>Bên khác</b>	<b>2.088.508.116.177</b>	<b>(55.771.534.951)</b>	<b>905.923.947.133</b>	<b>(51.906.061.837)</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Đại Lộc Phát 68	241.833.520.700	-	1.170.583.050	-
Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát	575.161.694.500	-	11.972.893.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nam Đông Sài Gòn	359.353.626.000	-	6.083.238.800	-
Công ty TNHH Thương mại Thực phẩm Thành Trung	340.988.020.900	-	11.433.600.000	-
Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	398.505.905.828	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	-	-	195.257.177.098	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	-	-	198.451.952.840	-
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.355.787.996	(44.355.787.996)	44.355.787.996	(44.355.787.996)
Các đối tượng khác	128.309.560.253	(11.415.746.955)	437.198.713.549	(7.550.273.841)
	<b>2.233.551.146.132</b>	<b>(60.695.461.938)</b>	<b>980.099.798.426</b>	<b>(85.045.064.598)</b>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>163.070.201.902</b>	<b>(9.847.197.903)</b>	<b>10.623.493.720</b>	<b>(9.847.197.903)</b>
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Hiệp Hòa (*)	153.199.750.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	9.847.197.903	(9.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	23.253.999	-	776.295.817	-
<b>Bên khác</b>	<b>577.010.706.337</b>	<b>(282.653.160)</b>	<b>6.976.437.460</b>	<b>(282.653.160)</b>
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Hà Vượng Phát	185.807.704.800	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Sản xuất Tâm Thành Tài	165.786.453.600	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hoá Nông sản Miền Đông	130.088.522.400	-	-	-
Các đối tượng khác	95.328.025.537	(282.653.160)	6.976.437.460	(282.653.160)
	<b>740.080.908.239</b>	<b>(10.129.851.063)</b>	<b>17.599.931.180</b>	<b>(10.129.851.063)</b>

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

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b><i>Bên liên quan</i></b>						
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông <sup>(1)</sup>	100.000.000.000	-	214.500.000.000	195.524.237.393	118.975.762.607	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch <sup>(2)</sup>	144.779.065.753	-	15.201.801.904	12.000.000.000	147.980.867.657	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic <sup>(3)</sup>	153.800.000.000	(100.360.000.000)	-	41.800.000.000	112.000.000.000	(101.050.000.000)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu <sup>(4)</sup>	175.034.438.281	-	52.948.826.054	-	227.983.264.335	-
	<b>573.613.504.034</b>	<b>(100.360.000.000)</b>	<b>282.650.627.958</b>	<b>249.324.237.393</b>	<b>606.939.894.599</b>	<b>(101.050.000.000)</b>

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

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay:

**(1) Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông**

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
- Hợp đồng vay vốn số 02/2024/HĐVV ngày 11/04/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	12 tháng.	Tín chấp	118.975.762.607	100.000.000.000
						<b>118.975.762.607</b>	<b>100.000.000.000</b>

**(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
- Hợp đồng vay vốn số 02/2023/HĐVV ngày 10/02/2023 Phụ lục hợp đồng số 02A/2024/PLHĐVV ngày 01/02/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 01/02/2025	Tín chấp	147.980.867.657	144.779.065.753
						<b>147.980.867.657</b>	<b>144.779.065.753</b>

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

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay (tiếp theo):

**(3) Công ty Cổ phần Cà phê Olympic**

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
- Các hợp đồng cho vay và các phụ lục liên quan	VND	Bổ sung vốn đầu tư và kinh doanh.	8,5%/năm	Theo từng hợp đồng	Tín chấp	112.000.000.000	153.800.000.000
						<b>112.000.000.000</b>	<b>153.800.000.000</b>

**(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu**

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
- Hợp đồng vay vốn ngày 12/01/2023 (*) Phụ lục hợp đồng số 01/PL-HDDVV ngày 13/07/2023. Phụ lục hợp đồng số 03/PL-HĐVV ngày 07/02/2024. Phụ lục hợp đồng số 05/PL-HĐVV ngày 11/06/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 11/06/2025	Tín chấp	81.391.780.822	70.000.000.000
- Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV ngày 26/06/2023 và các Giấy nhận nợ; Phụ lục số 06/PL-HĐVV ngày 27/12/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	32.581.531.453	28.816.657.534
- Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 25/08/2023; Phụ lục số 07/PLHĐVV ngày 26/11/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 25/11/2025	Tín chấp	12.489.890.201	11.280.273.973

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

**(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu (tiếp theo)**

Hợp đồng cho vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2024	01/01/2024
						VND	VND
- Hợp đồng vay vốn số 04/2023/HĐVV ngày 25/09/2023; Phụ lục số 08/PLHĐVV ngày 27/12/2024.	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	15.990.207.843	14.529.315.068
- Hợp đồng vay vốn số 05/2023/HĐVV ngày 25/10/2023. Phụ lục số 09/PL-HĐVV ngày 27/12/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/12/2025	Tín chấp	10.691.725.066	9.500.000.000
- Hợp đồng vay vốn số 06/2023/HĐVV ngày 23/11/2023 và Phụ lục hợp đồng số 10/PL-HĐVV ngày 23/11/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 22/11/2025	Tín chấp	1.760.438.355	1.600.000.000
- Hợp đồng vay vốn số 07/2023/HĐVV ngày 27/11/2023, các Giấy nhận nợ và Phụ lục hợp đồng số 11/PL-HĐVV ngày 27/11/2024	VND	Bổ sung vốn lưu động.	10%/năm	Đến ngày 26/11/2025	Tín chấp	73.077.690.595	39.308.191.706
						<b>227.983.264.335</b>	<b>175.034.438.281</b>

(\*) Hợp đồng cho vay có điều kiện là quyền chọn mua sản phẩm (nhưng không bắt buộc) thuộc Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu là chủ đầu tư với các chính sách ưu đãi của chủ đầu tư tại thời điểm mở bán chính thức.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Tạm ứng	2.295.552.647	-	1.896.405.398	-
Các khoản ký quỹ	31.585.715	-	31.585.715	-
Phải thu tiền thuê đất dự án Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh (*)	21.354.806.257	(21.354.806.257)	21.354.806.257	(21.354.806.257)
Phải thu cổ tức	167.881.800.000	-	107.083.800.000	-
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	93.059.018.643	(29.060.374.794)	114.003.624.659	(16.762.832.878)
Phải thu khác	146.511.247.277	(43.755.635.904)	156.911.857.492	(52.891.050.597)
	<b>431.134.010.539</b>	<b>(94.170.816.955)</b>	<b>401.282.079.521</b>	<b>(91.008.689.732)</b>
<b>Trong đó: Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan</b>				
CTCP Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	132.013.556.798	-	163.025.384.927	-
CTCP Cà phê Olympic	74.926.889.921	(42.327.112.822)	74.687.543.954	(39.164.985.599)
CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	47.950.500.000	-	-	-
CTCP Đầu tư Nhơn Trạch	48.584.545.385	-	47.910.689.959	-
CTCP Thương Mại & Xây Dựng Phước Tân	22.400.000.000	-	22.400.000.000	-
CTCP Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	32.799.960.822	-	19.351.268.220	-
CTCP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	5.450.646.885	-	9.554.317.803	-
CTCP Thống Nhất	4.840.800.000	-	4.840.800.000	-
CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	2.432.422	-	-	-
	<b>368.969.332.233</b>	<b>(42.327.112.822)</b>	<b>341.770.004.863</b>	<b>(39.164.985.599)</b>

(\*) 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 riêng này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.

8 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
Các khoản ký quỹ, ký cược	336.379.900	-	341.013.900	-
Các khoản cho mượn	47.614.297.183	(47.614.297.183)	47.614.297.183	(47.614.297.183)
Lãi cho vay, lãi tiền gửi	954.596.208	(954.596.208)	954.596.208	(954.596.208)
Phải thu tiền đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	-	26.674.087.676	-
	<b>75.579.360.967</b>	<b>(48.568.893.391)</b>	<b>75.583.994.967</b>	<b>(48.568.893.391)</b>
<b>Trong đó: Phải thu khác dài hạn là các bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	48.568.893.391	(48.568.893.391)	48.568.893.391	(48.568.893.391)
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	26.674.087.676	-	26.674.087.676	-
	<b>75.242.981.067</b>	<b>(48.568.893.391)</b>	<b>75.242.981.067</b>	<b>(48.568.893.391)</b>

9 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>195.957.410.587</b>	<b>(158.148.237.712)</b>	<b>308.435.967.814</b>	<b>(182.511.186.263)</b>
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	186.110.212.684	(148.301.039.809)	298.588.769.911	(172.663.988.360)
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	9.847.197.903	(9.847.197.903)	9.847.197.903	(9.847.197.903)
<b>Bên khác</b>	<b>111.586.265.524</b>	<b>(107.897.892.244)</b>	<b>110.276.652.562</b>	<b>(104.032.419.130)</b>
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.377.293.046	(45.377.293.046)	45.377.293.046	(45.377.293.046)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	(27.985.408.184)	27.985.408.184	(27.985.408.184)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	11.232.348.037	(8.733.877.276)	11.274.416.522	(5.644.711.077)
Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng	2.796.739.835	(2.796.739.835)	2.856.739.835	(2.856.739.835)
Các đối tượng khác	24.194.476.422	(23.004.573.903)	22.782.794.975	(22.168.266.988)
	<b>307.543.676.111</b>	<b>(266.046.129.956)</b>	<b>418.712.620.376</b>	<b>(286.543.605.393)</b>

9 . DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU (Tiếp theo)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	48.568.893.391	(48.568.893.391)	48.568.893.391	(48.568.893.391)
	<b>48.568.893.391</b>	<b>(48.568.893.391)</b>	<b>48.568.893.391</b>	<b>(48.568.893.391)</b>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	712.726.634	-	1.255.248.568	-
Công cụ, dụng cụ	818.399.629	-	1.054.888.856	-
Thành phẩm	67.927.427.782	-	16.790.324.396	-
Hàng hoá	46.534.617.969	-	93.520.991.073	-
Hàng gửi đi bán	2.656.752.545	-	16.152.529.775	-
	<b>118.649.924.559</b>	<b>-</b>	<b>128.773.982.668</b>	<b>-</b>

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	(Phân loại lại) VND
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	1.016.283.658.571	981.961.132.514
- Trung tâm Thương mại Tín Nghĩa Plaza	921.089.226	161.155.634.376
- Các công trình khác	218.067.519.011	213.456.275.366
	<b>1.235.272.266.808</b>	<b>1.356.573.042.256</b>

**12 . 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	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	381.715.309.119	39.473.511.640	30.593.292.077	5.665.719.380	3.162.541.660	920.686.915	461.531.060.791
- Mua trong năm	-	1.051.568.000	6.630.462.795	35.300.000	-	-	7.717.330.795
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	38.032.407	2.152.955.556	-	-	-	-	2.190.987.963
- Thanh lý, nhượng bán	(202.503.257)	(1.015.767.734)	-	(537.765.261)	-	-	(1.756.036.252)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>381.550.838.269</b>	<b>41.662.267.462</b>	<b>37.223.754.872</b>	<b>5.163.254.119</b>	<b>3.162.541.660</b>	<b>920.686.915</b>	<b>469.683.343.297</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	137.766.040.076	22.695.748.640	21.078.037.844	4.844.151.690	2.261.399.479	920.686.915	189.566.064.644
- Khấu hao trong năm	12.184.058.730	3.025.785.547	2.422.390.397	377.728.058	146.571.468	-	18.156.534.200
- Thanh lý, nhượng bán	(197.572.267)	(994.435.223)	-	(537.765.261)	-	-	(1.729.772.751)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>149.752.526.539</b>	<b>24.727.098.964</b>	<b>23.500.428.241</b>	<b>4.684.114.487</b>	<b>2.407.970.947</b>	<b>920.686.915</b>	<b>205.992.826.093</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	243.949.269.043	16.777.763.000	9.515.254.233	821.567.690	901.142.181	-	271.964.996.147
Tại ngày cuối năm	231.798.311.730	16.935.168.498	13.723.326.631	479.139.632	754.570.713	-	263.690.517.204

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: 84.191.631.998 VND.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.808.938.527 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	50.154.663.102	3.832.583.802	53.987.246.904
- Giảm khác	(1.514.169.838)	-	(1.514.169.838)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>48.640.493.264</b>	<b>3.832.583.802</b>	<b>52.473.077.066</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	1.248.352.055	3.502.629.039	4.750.981.094
- Khấu hao trong năm	8.285.290	169.142.904	177.428.194
- Giảm khác	(975.625.945)	-	(975.625.945)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>281.011.400</b>	<b>3.671.771.943</b>	<b>3.952.783.343</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	48.906.311.047	329.954.763	49.236.265.810
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>48.359.481.864</b>	<b>160.811.859</b>	<b>48.520.293.723</b>

(\*) Bao gồm trong quyền sử dụng đất là các 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.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.731.129.202 VND.

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Cơ sở hạ tầng	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.342.194.716.707	236.917.637.593	1.579.112.354.300
- Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	3.836.538.895	226.157.316.560	229.993.855.455
- Giảm khác	-	(929.174.122)	(929.174.122)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.346.031.255.602</b>	<b>462.145.780.031</b>	<b>1.808.177.035.633</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	585.280.113.234	113.566.622.849	698.846.736.083
- Khấu hao trong năm	61.224.572.867	8.876.885.667	70.101.458.534
- Giảm khác	-	(797.426.429)	(797.426.429)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>646.504.686.101</b>	<b>121.646.082.087</b>	<b>768.150.768.188</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	756.914.603.473	123.351.014.744	880.265.618.217
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>699.526.569.501</b>	<b>340.499.697.944</b>	<b>1.040.026.267.445</b>

Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 341.011.784.906 VND (năm trước: 327.355.258.905 VND) (chi tiết tại Thuyết minh số 25).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 535.399.749.818 VND đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngân hàng (chi tiết tại Thuyết minh số 22).

Nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 59.142.336.025 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các bất động sản đầu tư của Tổng Công ty đang dùng để cho thuê, Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cho thuê này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024 (Phân loại lại)
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	192.100.498	26.013.125
Công cụ dụng cụ xuất dùng	424.371.930	391.951.821
Chi phí khác	1.166.113.050	709.144.473
	<b>1.782.585.478</b>	<b>1.127.109.419</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa tài sản	7.776.773.376	6.643.909.184
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.390.298.916	741.477.322
Lợi thế kinh doanh	-	4.321.084.970
Chi phí thuê đất các khu công nghiệp và khu đất kinh doanh	374.083.482.219	380.635.764.540
Chi phí khác	17.559.067.686	19.212.525.436
	<b>400.809.622.197</b>	<b>411.554.761.452</b>

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>1.152.439.102</b>	<b>1.152.439.102</b>	<b>1.286.377.879</b>	<b>1.286.377.879</b>
CTCP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	965.477.554	965.477.554	648.842.400	648.842.400
CTCP Cây xanh Nhơn Trạch	10.800.000	10.800.000	365.569.200	365.569.200
Các bên liên quan khác	176.161.548	176.161.548	271.966.279	271.966.279
<b>Bên khác</b>	<b>32.545.703.299</b>	<b>32.545.703.299</b>	<b>16.748.127.453</b>	<b>16.748.127.453</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	19.085.721.859	19.085.721.859	-	-
Công ty TNHH Kỹ thuật Mặt trời Đỏ	2.635.427.106	2.635.427.106	3.035.570.314	3.035.570.314
Chi nhánh Công ty TNHH TM Dịch vụ Xuất nhập khẩu Đồng Tiến	-	-	3.510.324.020	3.510.324.020
Phải trả các đối tượng khác	10.824.554.334	10.824.554.334	10.202.233.119	10.202.233.119
	<b>33.698.142.401</b>	<b>33.698.142.401</b>	<b>18.034.505.332</b>	<b>18.034.505.332</b>

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>Bên liên quan</b>	<b>71.000.405</b>	<b>31.326.400</b>
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa ICD - Biên Hòa	71.000.405	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	-	31.326.400
<b>Bên khác</b>	<b>44.408.461.104</b>	<b>91.196.769.302</b>
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP (*)	42.000.000.000	90.000.000.000
Các đối tượng khác	2.408.461.104	1.196.769.302
	<b>44.479.461.509</b>	<b>91.228.095.702</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - CTCP (*)	80.000.000.000	-
	<b>80.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

**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	-	2.753.779.815	29.572.645.948	25.805.197.610	-	6.521.228.153
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	22.573.848.690	51.451.691.862	52.178.532.285	-	21.847.008.267
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.063.502.484	6.566.311.916	6.998.155.454	-	631.658.946
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	7.790.052	-	69.129.883.559	76.829.860.795	7.707.767.288	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	41.494.945	877.709.943	843.891.849	-	75.313.039
	<b>7.790.052</b>	<b>26.432.625.934</b>	<b>157.598.243.228</b>	<b>162.655.637.993</b>	<b>7.707.767.288</b>	<b>29.075.208.405</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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Chi phí giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	64.965.355.701	54.015.200.494
- Chi phí lãi vay	2.659.015.970	1.183.393.301
- Chi phí phải trả khác	6.906.522.616	4.085.909.660
	<b>74.530.894.287</b>	<b>59.284.503.455</b>

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Phải nộp các khoản bảo hiểm bắt buộc	46.075.001	-
- Phải trả tiền ký quỹ thuê đất các khu công nghiệp	99.032.852.467	33.277.145.096
- Phải trả cổ tức	417.984.000	359.381.000
- Nhận ký quỹ, ký cược	6.479.465.425	2.858.454.393
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.171.745.000	5.940.328.271
	<b>108.148.121.893</b>	<b>42.435.308.760</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Công ty TNHH Mega Lifesciences (Việt Nam)	17.854.366.080	-
- Công ty TNHH Betagen Việt Nam	14.569.469.040	-
- Công ty Cổ phần Trung Đông - Chi nhánh An Phước	12.837.648.538	-
- Công ty TNHH Công nghiệp	7.998.706.120	7.998.706.120
- Công ty TNHH Gia công Răng ACESO	7.437.726.800	7.437.726.800
- Các đối tượng khác	47.450.205.315	26.998.875.840
	<b>108.148.121.893</b>	<b>42.435.308.760</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược	2.314.220.524	1.807.826.000
- 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
- Phải trả tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên	12.445.518.174	13.091.416.485
	<b>41.433.826.374</b>	<b>41.573.330.161</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Hội đồng bồi thường huyện Long Thành	26.674.087.676	26.674.087.676
- Các đối tượng khác	14.759.738.698	14.899.242.485
	<b>41.433.826.374</b>	<b>41.573.330.161</b>

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	56.984.831.371	56.820.215.679
- Khu công nghiệp An Phước	36.269.336.076	32.633.057.109
- Khu công nghiệp Ông Kèo	19.402.446.561	19.275.702.377
- Khu công nghiệp Tân Phú	6.126.500.285	4.913.688.234
- Các khoản khác	35.785.152	87.505.530
	<b>118.818.899.445</b>	<b>113.730.168.929</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3	1.830.371.409.111	1.837.553.585.668
- Khu công nghiệp An Phước	1.192.492.185.577	1.183.761.815.587
- Khu công nghiệp Ông Kèo	422.212.825.903	350.931.558.376
- Khu công nghiệp Tân Phú	190.654.491.600	196.420.107.760
	<b>3.635.730.912.191</b>	<b>3.568.667.067.391</b>

22 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>1.007.139.702.172</b>	<b>1.007.139.702.172</b>	<b>6.906.039.791.412</b>	<b>4.972.995.457.096</b>	<b>2.940.184.036.488</b>	<b>2.940.184.036.488</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(1)</sup>	399.768.826.065	399.768.826.065	2.009.064.597.224	1.739.882.850.572	668.950.572.717	668.950.572.717
- Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(2)</sup>	168.970.960.316	168.970.960.316	563.448.573.917	481.505.272.241	250.914.261.992	250.914.261.992
- Ngân hàng TMCP Quân đội <sup>(3)</sup>	146.010.663.933	146.010.663.933	699.899.974.451	583.648.686.484	262.261.951.900	262.261.951.900
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(4)</sup>	137.335.977.302	137.335.977.302	833.799.940.134	516.520.331.357	454.615.586.079	454.615.586.079
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(5)</sup>	155.053.274.556	155.053.274.556	1.467.143.409.482	1.232.708.381.138	389.488.302.900	389.488.302.900
- Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(6)</sup>	-	-	400.078.257.664	149.417.524.864	250.660.732.800	250.660.732.800
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(7)</sup>	-	-	551.045.518.540	269.312.410.440	281.733.108.100	281.733.108.100
- Ngân hàng China Construction Bank Corporation - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh <sup>(8)</sup>	-	-	381.559.520.000	-	381.559.520.000	381.559.520.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>46.312.836.364</b>	<b>46.312.836.364</b>	<b>45.522.836.364</b>	<b>46.312.836.364</b>	<b>45.522.836.364</b>	<b>45.522.836.364</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(9)</sup>	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364	14.908.836.364
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(10)</sup>	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000
- Quỹ bảo vệ môi trường <sup>(11)</sup>	1.580.000.000	1.580.000.000	790.000.000	1.580.000.000	790.000.000	790.000.000
	<b>1.053.452.538.536</b>	<b>1.053.452.538.536</b>	<b>6.951.562.627.776</b>	<b>5.019.308.293.460</b>	<b>2.985.706.872.852</b>	<b>2.985.706.872.852</b>

22 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>225.935.109.093</b>	<b>225.935.109.093</b>	-	<b>46.312.836.364</b>	<b>179.622.272.729</b>	<b>179.622.272.729</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(9)</sup>	126.725.109.093	126.725.109.093	-	14.908.836.364	111.816.272.729	111.816.272.729
- Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(10)</sup>	96.840.000.000	96.840.000.000	-	29.824.000.000	67.016.000.000	67.016.000.000
- Quỹ bảo vệ môi trường <sup>(11)</sup>	2.370.000.000	2.370.000.000	-	1.580.000.000	790.000.000	790.000.000
	<b>225.935.109.093</b>	<b>225.935.109.093</b>	-	<b>46.312.836.364</b>	<b>179.622.272.729</b>	<b>179.622.272.729</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(46.312.836.364)	(46.312.836.364)	(45.522.836.364)	(46.312.836.364)	(45.522.836.364)	(45.522.836.364)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>179.622.272.729</b>	<b>179.622.272.729</b>			<b>134.099.436.365</b>	<b>134.099.436.365</b>

**22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)**

STT	Hợp đồng vay	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	Số dư tại ngày 31/12/2024
<b>VND</b>							
<b>a) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:</b>							
<b>(1)</b>	<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>668.950.572.717</b>
	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2024/378809/HĐTD ngày 16/12/2024	1.000.000.000 VND	Đến hết ngày 31/10/2025	Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C, chiết khấu bộ chứng từ phục vụ hoạt động kinh doanh cả phê	Theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể	+ Thẻ chấp hàng hóa tồn kho luân chuyển hình thành từ vốn vay; + Các khoản phải thu, quyền đòi nợ, tiền bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) phát sinh theo các hợp đồng mua bán cả phê mà có nguồn gốc hình thành từ vốn vay.	668.950.572.717
<b>(2)</b>	<b>Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>250.914.261.992</b>
	Thỏa thuận tín dụng số 10000241LD001202478 ngày 16/10/2024	10.000.000 USD	01 năm kể từ ngày ký thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	250.914.261.992
<b>(3)</b>	<b>Ngân hàng TMCP Quân đội</b>						<b>262.261.951.900</b>
	Hợp đồng cấp tín dụng số 199228.24.720.791644.T D ngày 10/04/2024	400.000.000 VND	Đến ngày 15/03/2025	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thương mại cả phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản; + Hàng hóa và quyền đòi nợ phát sinh từ phương án MB tài trợ.	21.852.000.000

**22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)**

STT	Hợp đồng vay	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	Số dư tại ngày 31/12/2024
							VND
<b>(3)</b>	<b>Ngân hàng TMCP Quân đội (tiếp theo)</b>						
	Hợp đồng cấp tín dụng số 267589.24.720.791644.T D ngày 24/12/2024	500.000.000.000 VND	Đến ngày 10/12/2025	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Ký quỹ tại MB, Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do MB phát hành + Tiền gửi theo Hợp đồng tiền gửi/Sổ tiết kiệm/Giấy tờ có giá do Tổ chức tín dụng phát hành được MB chấp nhận + Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty; + Cổ phần Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, tại Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản; + Hàng hóa và/hoặc quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ.	240.409.951.900
<b>(4)</b>	<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai</b>						
	Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-2024TINNGHIA ngày 26/09/2024	500.000.000.000 VND	12 tháng kể từ ngày 20/08/2024	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cả phê năm 2024 2025	4,5%/năm	+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc; + Quyền sử dụng đất tại phường Quyết Thắng và Trạm xăng dầu Long Giao.	454.615.586.079

**22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)**

STT	Hợp đồng vay	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	Số dư tại ngày 31/12/2024
							VND
(5)	<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn</b>						<b>389.488.302.900</b>
	Hợp đồng cho vay hạn mức số 254/2023-HĐCVHM/NHCT946-TINNGHIA ngày 04/11/2023 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay số 254/2023-HĐCV-SĐBS.01/NHCT946-TINNGHIA	400.000.000.000 VND Đến ngày 30/06/2024, không vượt quá 200.000.000.000 VND	Đến hết ngày 30/04/2025	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng Giấy nhận nợ và theo Thông báo điều chỉnh lãi suất của ngân hàng	+ Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa- ICD Biên Hòa và Công ty Cổ phần Thống Nhất; + Trụ sở của Tổng Công ty và Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty; + Quyền tài sản phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh với giá trị tối thiểu 50 tỷ VND và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty; + Nhà xưởng cho thuê ICD Nhơn Trạch thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa-ICD Biên Hòa; + 15 triệu cổ phiếu do Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa phát hành thuộc sở hữu của Tổng Công ty.	389.488.302.900
(6)	<b>Ngân hàng Sinopac - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>						<b>250.660.732.800</b>
	Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 231036 ngày 01/04/2024 và Bản Sửa đổi hợp đồng số 231036-SDBS1 ngày 11/11/2024	10.000.000 USD	Đến ngày 31/10/2025	Tài trợ các nhu cầu vốn lưu động để mua sắm nguyên vật liệu cà phê phục vụ kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.	250.660.732.800

**22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)**

STT	Hợp đồng vay	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	Số dư tại ngày 31/12/2024
							VND
<b>(7)</b>	<b>Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>281.733.108.100</b>
	Hợp đồng tín dụng số 466.0269/2024/HĐTĐH M-DN/PGBank ĐNI ngày 23/12/2024	Không vượt quá 290.000.000.000 VND hoặc USD tương đương	Đến ngày 28/05/2025	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	+ Quyền khai thác Khu công nghiệp An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Khu công nghiệp An Phước; + Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu dân cư Đất Đỏ I của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông; + Toàn bộ số tiền gốc, tiền lãi, các quyền và lợi ích khác từ tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng cầm cố cụ thể.	281.733.108.100
<b>(8)</b>	<b>Ngân hàng Xây dựng Trung Quốc - China Construction Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>						<b>381.559.520.000</b>
	Hợp đồng tín dụng số SYND-CCB/2024-001 ngày 28/10/2024	18.000.000 USD	12 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động sản xuất kinh doanh cà phê	Theo từng khế ước nhận nợ	Hợp đồng cầm cố tiền ký quỹ bảo đảm	381.559.520.000
<b>b)</b>	<b>Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:</b>						
<b>(8)</b>	<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai</b>						<b>111.816.272.729</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 là 7%; năm 2 là 7,5%; từ năm thứ 3 bằng lãi suất tiền gửi 1 năm + 2,5%	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai trên đất đối với thửa đất số 1, tờ bản đồ số 2, địa chỉ tại phường Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai.	111.816.272.729

**22 . CÁC KHOẢN VAY (TIẾP THEO)**

STT	Hợp đồng vay	Hạn mức	Thời hạn vay	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức bảo đảm	Số dư tại ngày 31/12/2024
							VND
(9)	<b>Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển - Chi nhánh Đồng Nai</b>						<b>67.016.000.000</b>
(9.1)	Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 28/9/2017	60.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	16.260.000.000
(9.2)	Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNI ngày 10/02/2017	220.000.000.000 VND	120 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước	Theo Thông báo Ngân hàng	Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước.	50.756.000.000
(10)	<b>Quỹ Bảo vệ môi trường</b>						<b>790.000.000</b>
	Hợp đồng tín dụng đầu tư trạm xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp số 02-13/TDĐT-QMT/WB-AP ngày 28/11/2013	19.097.000.000 VND	132 tháng	Cho vay thực hiện dự án đầu tư Nhà máy xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp An Phước - giai đoạn I	6,8%/năm	Toàn bộ công trình Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN An Phước - Giai đoạn 1, công suất 2.000 m3/ngày đêm theo hợp đồng thế chấp tài sản vay vốn số 02-13/HĐTC-QMT/WB-AP ngày 28/11/2013.	790.000.000
							<b><u>179.622.272.729</u></b>
	Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						(45.522.836.364)
	Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						<b><u>134.099.436.365</u></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.

23 . 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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.000.000.000.000	5.634.952.321	100.878.052.892	671.176.721.417	2.777.689.726.630
Lãi trong năm trước	-	-	-	222.486.133.241	222.486.133.241
Chia cổ tức	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	16.016.194.687	(16.016.194.687)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>116.894.247.579</b>	<b>769.646.659.971</b>	<b>2.892.175.859.871</b>
Số dư đầu năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	116.894.247.579	769.646.659.971	2.892.175.859.871
Lãi trong năm nay	-	-	-	246.902.476.136	246.902.476.136
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(200.000.000.000)	(200.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	11.124.306.662	(11.124.306.662)	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>128.018.554.241</b>	<b>798.224.829.445</b>	<b>2.931.878.336.007</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 05 năm 2024, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Số tiền
	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	222.486.133.241
Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền:	11.124.306.662
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền:	7.200.000.000
Chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%/Vốn điều lệ với số tiền:	200.000.000.000
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối là:	4.161.826.579

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai	961.250.000.000	48,06	961.250.000.000	48,06
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	499.139.390.000	24,96	499.139.390.000	24,96
Cổ đông khác	539.610.610.000	26,98	539.610.610.000	26,98
	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- 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:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	359.381.000	310.259.500
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	200.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(199.941.397.000)	(99.950.878.500)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	417.984.000	359.381.000

d) Cổ phiếu

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

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

e) Các quỹ Tổng Công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	128.018.554.241	116.894.247.579
	<b>128.018.554.241</b>	<b>116.894.247.579</b>

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	770.722.409.181	346.654.426.166
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.211.812.310.334	1.012.579.714.897
- Trên 5 năm	5.097.334.234.095	4.808.292.209.494

b) Tài sản thuê ngoài

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	55.750.253.274	21.804.796.591
- Trên 1 năm đến 5 năm	228.916.725.137	87.966.883.729
- Trên 5 năm	1.647.330.010.271	673.636.033.771

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2024	01/01/2024
- Đồng đô la Mỹ (USD)	460.723,82	3.393.215,73

d) Các cam kết khác

**Bảo lãnh**

Theo Biên bản cam kết ngày 12 tháng 11 năm 2021, Tổng Công ty cam kết dùng tài sản và tất cả các nguồn thu nhập hợp pháp của Tổng Công ty bảo lãnh cho khoản vay 250.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông tại Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai để phục vụ cho mục đích hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án khu công nghiệp Đất Đỏ 1 và khu dân cư Đất Đỏ 1. Theo Nghị quyết số 175/NQ-HĐQT ngày 01/10/2024, Hội đồng quản trị Tổng Công ty quyết nghị đồng ý gia hạn bảo lãnh đến ngày 31/01/2025.

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 Đồng Sài Gòn để phục vụ cho mục đích đầu tư của dự án nhà máy sản xuất cà phê hòa tan. Ngày 20 tháng 07 năm 2023, Công ty Cổ phần Cà phê Olympic đã có công văn gửi Ngân hàng về việc giải chấp cam kết bảo lãnh nghĩa vụ trả nợ nói trên của Tổng Công ty. Hiện tại, Ngân hàng đang trong quá trình xem xét, xử lý. Tại thời điểm 31/12/2024, tổng dư nợ của Công ty Cổ phần Cà phê Olympic tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn là 48.036.760.000 VND. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, số dư nợ là 24.204.500.000 VND.

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm	6.975.326.914.673	3.598.058.366.716
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	341.011.784.906	327.355.258.905
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.182.890.427	41.775.330.494
Doanh thu kinh doanh bất động sản	40.814.975.218	10.676.797.101
	<b>7.398.336.565.224</b>	<b>3.977.865.753.216</b>
Trong đó, Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>446.999.400.474</b>	<b>932.285.295.512</b>

**26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hoá, thành phẩm	6.885.346.008.073	3.567.398.783.857
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	132.859.665.900	129.733.174.262
Giá vốn cung cấp dịch vụ	33.637.252.357	15.544.444.740
Giá vốn kinh doanh bất động sản	38.866.394.735	7.269.727.462
	<b>7.090.709.321.065</b>	<b>3.719.946.130.321</b>
	<b>77.562.557.345</b>	<b>886.661.016.941</b>

Trong đó: Mua hàng hóa dịch vụ với các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	77.004.597.716	82.867.038.629
Lãi chậm thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	42.761.677.887	15.923.850.215
Cổ tức, lợi nhuận được chia	109.268.166.000	129.855.853.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	27.854.896.661	13.014.950.255
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	378.414.532	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.187.456.269	-
	<b>263.455.209.065</b>	<b>241.661.692.099</b>
	<b>184.555.550.406</b>	<b>215.940.998.584</b>

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)

**28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	75.410.323.560	52.209.282.155
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tài chính	6.949.229.127	75.640.705.358
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	15.104.127.043	7.136.268.674
Chi phí lãi phát sinh do chậm thanh toán	2.036.864.215	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	891.017.267
Chi phí tài chính khác	3.736.680.586	-
	<b>103.237.224.531</b>	<b>135.877.273.454</b>

**29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.941.512.193	1.637.860.738
Chi phí nhân công	6.254.095.266	5.500.310.651
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.241.071.644	1.163.848.743
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.535.879.527	19.860.128.263
Chi phí khác bằng tiền	1.540.139.805	2.077.386.744
	<b>33.512.698.435</b>	<b>30.239.535.139</b>

30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.371.228.673	2.229.023.666
Chi phí nhân công	47.906.831.828	56.755.439.329
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.492.008.712	4.398.599.017
Thuế, phí, lệ phí	14.738.195.404	5.591.386.662
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(20.497.475.437)	(7.469.020.788)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.383.680.470	17.296.862.105
Chi phí khác bằng tiền	15.653.652.739	12.248.909.938
	<b>79.048.122.389</b>	<b>91.051.199.929</b>

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	48.636.364
Thu nhập từ thu phí chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng	12.000.000.000	-
Thu nhập khác	1.577.077.715	3.976.230.986
	<b>13.577.077.715</b>	<b>4.024.867.350</b>
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>221.211.909</b>	-

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ thanh lý hợp đồng (*)	69.731.435.938	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định ngưng hoạt động	1.282.888.898	2.407.523.696
Chi phí thanh lý tài sản cố định	128.148.281	366.693.664
Chi phí khác	1.783.528.667	436.267.052
	<b>72.926.001.784</b>	<b>3.210.484.412</b>
Trong đó: Chi phí khác từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>27.796.000.000</b>	-

(\*) Trong năm Tổng Công ty thanh lý một số hợp đồng cho thuê đất và sử dụng hạ tầng tại khu công nghiệp An Phước và khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 để thu hồi một số khu đất khách hàng chưa sử dụng để bổ sung vào quỹ đất kinh doanh cho thuê theo chủ trương được Hội đồng Quản trị phê duyệt. Theo đó tổng số tiền Tổng Công ty đã chi để thanh lý hợp đồng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh riêng năm nay là 69,73 tỷ VND. Các khu đất trên Tổng Công ty đã ký biên bản thỏa thuận cho thuê trong Quý 1/2025.

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	293.986.903.317	239.820.619.771
Các khoản điều chỉnh tăng	87.908.110.715	70.612.411.768
Các khoản điều chỉnh giảm	(109.643.733.942)	(130.231.420.942)
Thu nhập chịu thuế TNDN	272.251.280.090	180.201.610.597
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>54.450.256.018</b>	<b>36.040.322.119</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.948.580.483	3.407.069.639
Các khoản điều chỉnh tăng	8.787.806.895	8.787.806.895
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.704.726.763)	(3.704.726.763)
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.031.660.615	8.490.149.771
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.398.829.651</b>	<b>1.667.818.123</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	54.683.595	-
Thuế được miễn hoặc giảm	(4.452.077.402)	(3.045.040.591)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51.451.691.862</b>	<b>34.663.099.651</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	22.573.848.690	(4.374.892.367)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	52.178.532.285	7.714.358.594
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>21.847.008.267</b>	<b>22.573.848.690</b>

34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	38.759.460.262	41.178.144.460
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>38.759.460.262</b>	<b>41.178.144.460</b>

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(681.146.857)	(12.184.006.141)
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(2.418.684.198)</b>	<b>(13.921.543.482)</b>

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	364.084.376.216	15.552.256.596
Chi phí nhân công	54.793.379.946	62.255.749.980
Chi phí khấu hao tài sản cố định	86.176.906.085	83.660.254.105
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.435.290.578	68.587.657.142
Hoàn nhập dự phòng	(20.497.475.437)	(7.469.020.788)
Chi phí khác bằng tiền	89.279.825.279	62.317.754.964
	<b>669.272.302.667</b>	<b>284.904.651.999</b>

36 . 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 31/12/2024</b>				
Đầu tư ngắn hạn	6.884.370.000	-	-	6.884.370.000
	<b>6.884.370.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.884.370.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Đầu tư ngắn hạn	6.042.947.000	-	-	6.042.947.000
	<b>6.042.947.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.042.947.000</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền	134.115.832.412	-	-	134.115.832.412
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.509.818.877.778	27.010.467.576	-	2.536.829.345.354
Các khoản cho vay	932.856.599.041	-	-	932.856.599.041
	<b>3.576.791.309.231</b>	<b>27.010.467.576</b>	<b>-</b>	<b>3.603.801.776.807</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền	391.806.737.999	-	-	391.806.737.999
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.205.328.123.617	27.015.101.576	-	1.232.343.225.193
Các khoản cho vay	592.446.424.308	-	-	592.446.424.308
	<b>2.189.581.285.924</b>	<b>27.015.101.576</b>	<b>-</b>	<b>2.216.596.387.500</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 Tổng Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Vay	2.985.706.872.852	89.372.927.273	44.726.509.092	3.119.806.309.217
Phải trả người bán, phải trả khác	141.846.264.294	41.433.826.374	-	183.280.090.668
Chi phí phải trả	74.530.894.287	-	-	74.530.894.287
	<b>3.202.084.031.433</b>	<b>130.806.753.647</b>	<b>44.726.509.092</b>	<b>3.377.617.294.172</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Vay	1.053.452.538.536	119.986.927.273	59.635.345.456	1.233.074.811.265
Phải trả người bán, phải trả khác	60.469.814.092	41.573.330.161	-	102.043.144.253
Chi phí phải trả	59.284.503.455	-	-	59.284.503.455
	<b>1.173.206.856.083</b>	<b>161.560.257.434</b>	<b>59.635.345.456</b>	<b>1.394.402.458.973</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.

37 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	6.906.039.791.412	3.681.451.025.155
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.019.308.293.460	3.172.753.074.703

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài sự kiện nêu tại Thuyết minh số 4.c <sup>(2)</sup>, 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 riêng này.

**39 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

	<b>Năm 2024</b>				
	Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	6.975.326.914.673	341.011.784.906	41.182.890.427	40.814.975.218	7.398.336.565.224
Giá vốn	6.885.346.008.073	132.859.665.900	33.637.252.357	38.866.394.735	7.090.709.321.065
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>89.980.906.600</b>	<b>208.152.119.006</b>	<b>7.545.638.070</b>	<b>1.948.580.483</b>	<b>307.627.244.159</b>
Tổng tài sản bộ phận	9.684.657.895.888	473.466.335.798	57.178.998.179	56.668.178.689	10.271.971.408.554
Tổng nợ phải trả bộ phận	6.920.413.570.504	338.327.165.570	40.858.677.633	40.493.658.840	7.340.093.072.547
	<b>Năm 2023</b>				
	Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Cung cấp dịch vụ	Kinh doanh bất động sản	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	3.598.058.366.716	327.355.258.905	41.775.330.494	10.676.797.101	3.977.865.753.216
Giá vốn	3.567.398.783.857	129.733.174.262	15.544.444.740	7.269.727.462	3.719.946.130.321
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>30.659.582.859</b>	<b>197.622.084.643</b>	<b>26.230.885.754</b>	<b>3.407.069.639</b>	<b>257.919.622.895</b>
Tổng tài sản bộ phận	7.447.341.282.770	605.597.333.650	80.221.805.852	19.626.781.330	8.152.787.203.602
Tổng nợ phải trả bộ phận	4.805.420.165.445	390.763.566.320	51.763.370.164	12.664.241.802	5.260.611.343.731
<b>Theo khu vực địa lý</b>			Nội địa	Xuất khẩu	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
			VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài			5.636.787.554.361	1.761.549.010.863	7.398.336.565.224
Tài sản bộ phận			10.194.080.845.833	77.890.562.720	10.271.971.408.553
Tổng chi phí mua tài sản cố định			-	-	118.062.854.872

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

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:

	Mối quan hệ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>446.999.400.474</b>	<b>932.285.295.512</b>
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác <sup>(1)</sup>	-	205.500.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	85.117.794.510
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác <sup>(2)</sup>	45.249.984.839	780.974.160.222
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	5.696.956.952	5.660.214.674
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	1.996.344.297	2.014.439.712
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	3.890.219.964	21.081.086.371
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	3.691.181.160	1.304.323.105
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác <sup>(3)</sup>	385.904.190.922	34.833.584.567
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty con	21.384.000	472.962.668
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng tập đoàn	390.667.780	413.677.092
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Cùng tập đoàn	42.768.000	42.768.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	80.784.000	80.784.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	34.918.560	57.045.600
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng tập đoàn	-	26.954.991
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>77.562.557.345</b>	<b>886.661.016.941</b>
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	535.976.391	57.267.081.970
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	8.995.342.380	8.838.260.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng tập đoàn	234.442.400	4.055.498.761
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng tập đoàn	88.140.000	2.180.802.615
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.941.750.801	2.268.861.242
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác <sup>(2)</sup>	62.834.880.000	809.158.811.333
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	Bên liên quan khác <sup>(2)</sup>	4.500.000	-

	Mối quan hệ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ (tiếp theo)</b>			
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	1.227.848.677	881.083.764
Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Cùng tập đoàn	3.977.209	2.432.409
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Cùng tập đoàn	4.377.273	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	671.137.674	1.992.279.570
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	6.295.650	4.554.300
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	13.888.890	11.350.977
<b>Cổ tức và lợi nhuận được chia</b>		<b>108.885.701.000</b>	<b>129.473.388.000</b>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	59.016.000.000	51.639.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	6.293.972.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	6.051.000.000	16.942.800.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	24.402.539.500	20.096.209.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	12.847.500.000	10.278.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	58.689.500	117.379.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	-	22.400.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	216.000.000	-
<b>Lãi cho vay vốn, lãi chậm thanh toán</b>		<b>75.669.849.406</b>	<b>86.467.610.584</b>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	20.463.934.478	38.244.873.710
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Bên liên quan khác <sup>(3)</sup>	17.575.718.154	21.197.727.702
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	15.875.657.330	14.820.306.399
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Công ty con	21.153.346.842	11.180.564.378
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	490.634.930
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh Nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	601.192.602	508.268.220
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	-	25.235.245

	Mối quan hệ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		<b>221.211.909</b>	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	189.885.509	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác <sup>(2)</sup>	31.326.400	-
<b>Chi phí khác</b>		<b>27.796.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	27.796.000.000	-
<b>Thanh toán cổ tức</b>		<b>73.019.469.500</b>	<b>73.019.469.500</b>
Văn phòng Tinh úy Đồng Nai	Cổ đông lớn	48.062.500.000	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông lớn	24.956.969.500	24.956.969.500

**Chi tiết về mối quan hệ với các bên liên quan khác như sau:**

- (1) Công ty có cùng thành viên Hội đồng quản trị với Tổng Công ty.  
(2) Công ty có liên quan đến cổ đông lớn.  
(3) Công ty có cùng thành viên quản trị chủ chốt với Tổng Công ty đến ngày 30/09/2023.

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị</b>		<b>3.240.000.000</b>	<b>2.020.000.000</b>
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	840.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	600.000.000	380.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	600.000.000	380.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên	600.000.000	380.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên	600.000.000	380.000.000
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Ban kiểm soát</b>		<b>780.000.000</b>	<b>530.000.000</b>
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	360.000.000	230.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	240.000.000	150.000.000
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên	120.000.000	-
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên (Đến ngày 22/05/2024)	60.000.000	150.000.000



		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Lương, các quyền lợi gộp khác chi cho Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác</b>		<b>10.460.985.833</b>	<b>13.437.488.700</b>
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.173.103.100	2.500.166.600
Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc	1.886.668.600	2.074.333.200
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 10/02/2023 đến ngày 20/07/2024)	928.793.800	1.401.966.800
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 01/01/2024)	194.200.000	1.684.345.300
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	1.480.451.700	1.663.583.400
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 18/11/2024)	1.317.695.400	1.668.583.400
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc (Đến ngày 24/10/2022)	-	233.333.400
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 12/12/2022)	-	172.583.400
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban Kiểm soát	588.615.133	-
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên Ban Kiểm soát	605.931.500	787.426.600
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên Ban Kiểm soát (Từ ngày 22/05/2024)	243.466.300	-
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	1.042.060.300	1.251.166.600

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

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

#### 41 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

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

Chỉ tiêu	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước	Số liệu trình bày lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND

#### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

##### TÀI SẢN

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	1.459.242.778.117	1.356.573.042.256	(102.669.735.861)
Chi phí trả trước dài hạn	261	308.885.025.591	11.554.761.452	102.669.735.861

Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025