

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	10

## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi gần nhất lần thứ 23 ngày 8 tháng 7 năm 2021.

#### Hội đồng Quản trị

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên
	(Từ ngày 17 tháng 6 năm 2022)
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên
	(Đến ngày 17 tháng 6 năm 2022)

#### Ban Kiểm soát

Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc
	(Từ ngày 24 tháng 11 năm 2022)
	Phó Tổng Giám đốc
	(Đến ngày 24 tháng 11 năm 2022)
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc
	(Đến ngày 24 tháng 11 năm 2022)
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc
	(Từ ngày 24 tháng 11 năm 2022)
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Tổng Giám đốc
	(Từ ngày 10 tháng 2 năm 2023)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
	(Đến ngày 12 tháng 12 năm 2022)

#### Người đại diện theo pháp luật

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
----------------------	----------

#### Trụ sở chính

Số 96, Đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng,  
Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

#### Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty đối với Báo cáo Tài chính Riêng

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở Tổng Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Tổng Công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các số sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Tổng Công ty để phê chuẩn và ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 12/UQ-TCT ngày 27 tháng 10 năm 2022.

#### Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 71. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với 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.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

Tỉnh Đồng Nai, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 1 tháng 4 năm 2023



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CỔ ĐÔNG CỦA 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 ("Tổng Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 71.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của 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 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 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 của Tổng Công ty 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 này dựa trên kết quả 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 và 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 và 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 việc 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 để 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 riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với 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.



Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0849-2023-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Mai Trần Bảo Anh  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
4166-2022-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13625  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 4 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.074.587.001.143</b>	<b>1.338.820.084.489</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	238.429.714.217	602.071.658.425
111	Tiền		238.429.714.217	197.071.658.425
112	Các khoản tương đương tiền		-	405.000.000.000
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>83.639.196.047</b>	<b>55.841.661.800</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	6.616.661.800	6.616.661.800
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	77.022.534.247	49.225.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>716.564.568.071</b>	<b>598.535.224.416</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	293.002.301.379	301.112.614.829
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	30.407.413.413	34.798.725.519
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	365.934.488.475	162.400.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	321.376.397.735	328.459.512.773
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(294.156.032.931)	(228.235.628.705)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	10	<b>29.773.716.397</b>	<b>79.919.846.354</b>
141	Hàng tồn kho		29.773.716.397	82.011.365.646
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(2.091.519.292)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.179.806.411</b>	<b>2.451.693.494</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		404.553.547	668.640.003
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		1.400.360.497	1.783.053.491
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	4.374.892.367	-

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.248.831.304.415</b>	<b>5.954.904.664.395</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>374.937.819.719</b>	<b>577.708.751.384</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	287.539.788.548	499.674.277.023
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	135.966.924.562	126.603.367.752
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(48.568.893.391)	(48.568.893.391)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>329.477.314.427</b>	<b>295.065.697.053</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	280.000.474.493	245.388.439.522
222	Nguyên giá		454.146.757.303	377.948.326.335
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(174.146.282.810)	(132.559.886.813)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	49.476.839.934	49.677.257.531
228	Nguyên giá		53.987.246.904	53.921.846.904
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.510.406.970)	(4.244.589.373)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>936.240.057.488</b>	<b>1.006.735.891.537</b>
231	Nguyên giá		1.566.944.297.765	1.601.973.650.980
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(630.704.240.277)	(595.237.759.443)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.399.984.058.480</b>	<b>1.424.933.508.958</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.399.984.058.480	1.424.933.508.958
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.897.255.357.579</b>	<b>2.393.952.955.396</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(c)	3.064.441.154.523	2.511.166.154.523
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(c)	37.381.950.906	37.381.950.906
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	(204.567.747.850)	(154.595.150.033)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>310.936.696.722</b>	<b>256.507.860.067</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	310.936.696.722	256.507.860.067
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>7.323.418.305.558</b>	<b>7.293.724.748.884</b>


Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.545.728.578.928</b>	<b>4.465.403.635.795</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>893.255.529.669</b>	<b>863.625.589.283</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	19.749.931.688	17.063.871.435
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	101.889.509.219	6.259.498.816
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	2.505.734.567	20.957.945.416
314	Phải trả người lao động		7.014.081	6.465.935.581
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	52.442.550.143	44.545.474.243
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	104.049.909.310	105.618.852.191
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	36.970.823.847	36.149.993.502
320	Vay ngắn hạn	21(a)	561.288.915.356	614.879.867.380
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		14.351.141.458	11.684.150.719
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>3.652.473.049.259</b>	<b>3.601.778.046.512</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	3.381.534.032.388	3.356.785.113.349
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	44.663.827.987	41.898.160.206
338	Vay dài hạn	21(a)	163.087.945.457	138.000.242.189
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22	55.099.687.942	56.837.225.283
342	Dự phòng phải trả dài hạn		8.087.555.485	8.257.305.485
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.777.689.726.630</b>	<b>2.828.321.113.089</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.777.689.726.630</b>	<b>2.828.321.113.089</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	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	Thặng dư vốn cổ phần	24	5.634.952.321	5.634.952.321
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	100.878.052.892	52.295.436.690
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	671.176.721.417	770.390.724.078
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		511.014.774.543	446.506.616.067
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		160.161.946.874	323.884.108.011
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.323.418.305.558</b>	<b>7.293.724.748.884</b>

  
Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng




  
Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 1 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.814.116.333.530	2.467.535.212.658
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27 2.814.116.333.530	2.467.535.212.658
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28 (2.591.302.812.691)	(2.005.994.047.664)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	222.813.520.839	461.541.164.994
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29 247.939.966.998	189.884.988.674
22	Chi phí tài chính	30 (115.344.815.468)	10.830.442.420
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	30 (42.633.473.531)	(46.381.236.334)
25	Chi phí bán hàng	31 (20.631.314.495)	(29.342.230.976)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32 (163.731.011.754)	(269.737.816.405)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	171.046.346.120	363.176.548.707
31	Thu nhập khác	1.425.131.263	2.712.313.461
32	Chi phí khác	(4.440.319.282)	(13.774.153.306)
40	Lỗ khác	33 (3.015.188.019)	(11.061.839.845)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	168.031.158.101	352.114.708.862
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	35 (9.606.748.568)	(29.968.138.192)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35 1.737.537.341	1.737.537.341
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	160.161.946.874	323.884.108.011

  
 Nguyễn Như Huỳnh  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Thùy Vân  
 Kế toán trưởng



  
 Trần Trung Tuấn  
 Tổng Giám đốc  
 Chữ ký được ủy quyền  
 Ngày 1 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 03 – DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>168.031.158.101</b>	<b>352.114.708.862</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	12, 13 84.564.776.978	105.019.360.832
03	Các khoản dự phòng	113.488.326.001	105.342.430.460
04	Lô chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	30 1.143.552.033	363.076.886
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(235.383.613.461)	(124.493.069.158)
06	Chi phí lãi vay	30 42.633.473.531	46.381.236.334
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>174.477.673.183</b>	<b>484.727.744.216</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(5.430.892.395)	215.896.178.799
10	Giảm hàng tồn kho	52.237.649.249	116.995.487.610
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	143.358.019.069	(112.520.659.449)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	11.437.233.906	(3.191.065.659)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	-	39.750.823.269
14	Tiền lãi vay đã trả	(42.633.473.531)	(50.888.900.785)
15	Thuê TNDN đã nộp	17 (18.029.955.880)	(27.689.296.369)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	146.520.000	61.090.000
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(3.814.370.000)	(3.572.120.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>311.748.403.601</b>	<b>659.569.281.632</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(124.064.652.408)	(144.643.005.702)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	570.029.815	2.852.272.728
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	(54.997.534.247)	(257.900.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	35.800.000.000	270.539.714.218
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(553.275.000.000)	(138.668.900.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	160.000.000.000	113.737.623.373
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	89.842.113.314	119.927.204.197
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(446.125.043.526)</b>	<b>(34.155.091.186)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu đi vay	2.379.324.103.486	1.647.358.162.461
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(2.407.914.164.426)	(2.062.179.066.638)
36	Tiền cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	25 (199.944.801.500)	(51.741.839.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(228.534.862.440)</b>	<b>(466.562.743.177)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(362.911.502.365)</b>	<b>158.851.447.269</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>602.071.658.425</b>	<b>443.452.555.319</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(730.441.843)	(232.344.163)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>238.429.714.217</b>	<b>602.071.658.425</b>

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 37.

Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thủy Vân  
Kế toán trưởng



Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 1 tháng 4 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 71 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY**

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.

Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 3 tháng 11 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ 23 ngày 8 tháng 7 năm 2021.

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.

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.

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

Tổng Công ty có trụ sở chính tại số 96, Đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty có 5 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện chi tiết như sau:

- Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Đường 25B, Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc tại số 345, Quốc lộ 20, Xã Lộc Nga, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam;
- Trạm dừng nghỉ Tân Phú - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại số 182A, Quốc lộ 20, Xã Phú Sơn, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Xa lộ Hà Nội, Khu phố 5, Phường Tân Biên, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam; và
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Thành phố Hồ Chí Minh tại số 22 – 24 Nguyễn Cơ Thạch, Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty có 131 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 138 nhân viên).

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

Mẫu số B 09 – DN

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty có 12 công ty con và 3 công ty liên kết như sau và được trình bày trong Thuyết minh 4(c) – Đầu tư tài chính dài hạn.

Số thứ tự	Công ty con	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào (i)	Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào Thành phố	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cần Thơ	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản	99,21	99,21	99,21	99,21
3	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	93,31	93,31	93,31	93,31
4	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ Logistics	90,85	90,85	90,85	90,85
5	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Kinh doanh hạ tầng KCN	80,00	80,00	80,00	80,00
6	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	59,07	59,07	59,07	59,07
7	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
8	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	56,74	56,74	56,74	56,74
9	Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Chế biến xuất nhập khẩu nông sản	54,00	54,00	54,00	54,00
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,76	51,76	51,76	51,76
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
12	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (ii)	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	40,00	80,00	40,00	80,00

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn tỷ lệ biểu quyết do trong cơ cấu vốn của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân 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 CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

**Mẫu số B 09 – DN**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY (tiếp theo)**

Số thứ tự	Công ty liên kết	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ bảo vệ	36,00	36,00	36,00	36,00
2	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	29,52	29,52	29,52	29,52
3	Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Tư vấn giám sát, quản lý dự án	29,00	29,00	29,00	29,00

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty**

Báo cáo tài chính riêng đã được lập 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. Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tổng Công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Tổng Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

**2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thương mại tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

### 2.7 Hàng tồn kho

#### *Bất động sản tồn kho*

Bất động sản tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc được xác định dựa trên cơ sở thực tế đích danh và bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho các đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán bất động sản được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường và dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm báo cáo trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

#### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tổng Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.8 Đầu tư tài chính**

**(a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Tổng Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm Tổng Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh; và
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

**(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày đáo hạn.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tổng Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tổng Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

**(d) Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

**(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên nhận đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.9 Cho vay**

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

**2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của TSCĐ ghi trên báo cáo tài chính riêng trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của tài sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25 năm
Máy móc thiết bị	6 – 12 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 – 8 năm
Khác	3 – 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 1 tháng 7 năm 2004) và 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)***Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình lắp đặt hoặc xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.11 Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ 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.

**2.12 Bất động sản đầu tư cho thuê**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư cho thuê tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư cho thuê đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Giá trị phải khấu hao là nguyên giá của bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê ghi trên báo cáo tài chính riêng trừ đi (-) giá trị thanh lý ước tính của bất động sản đó. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 – 45 năm
Nhà cửa và quyền sử dụng đất	8 – 50 năm

*Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.13 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ và các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ và các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào TSCĐ vô hình theo chính sách kế toán số 2.10 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê trả trước.

Bao gồm trong chi phí trả trước dài hạn là khoản giá trị lợi thế kinh doanh phát sinh từ việc xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty cho mục đích cổ phần hóa theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm kể từ ngày chuyển đổi thành công ty cổ phần.

### 2.14 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

### 2.15 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, bên liên quan và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Tổng Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.16 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm báo cáo.

**2.17 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

**2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tổng Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Tổng Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Tổng Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm báo cáo theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

**2.19 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước về cho thuê tài sản. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

### **2.20 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ trong trường hợp cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán (ngày 1/1/2021).

Vốn khác của chủ sở hữu phản ánh giá trị các khoản vốn khác của chủ sở hữu tại thời điểm báo cáo.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1/1/2021) là cổ phiếu do Tổng Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Tổng Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1/1/2021 sẽ được huỷ bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế TNDN của Tổng Công ty tại thời điểm báo cáo và sau khi đã trích các quỹ theo điều lệ của Tổng Công ty và được Đại hội đồng Cổ đông cho phép.

### **2.21 Phân chia lợi nhuận**

Cổ tức của Tổng công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Phương án phân chia lợi nhuận sau thuế TNDN của Tổng Công ty được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Tổng Công ty, bao gồm: chia cổ tức cho các cổ đông, chi thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và trích lập các quỹ theo điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau:

#### **(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ LNST TNDN của Tổng Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.

#### **(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tổng Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Tổng Công ty.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.22 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng hàng hóa. Trường hợp Tổng Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tổng Công ty thì Tổng Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**(b) 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 năm (5) 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; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(d) 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 tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và trong trường hợp hợp đồng bên thuê bị hủy ngang, Tổng Công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền thu được 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;
- 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; và
- Tổng Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

**(e) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(f) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Tổng Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**(g) Thu nhập từ bán chứng khoán kinh doanh**

Thu nhập từ bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận là số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá vốn, trong đó giá vốn là giá trị ghi sổ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền, giá bán được tính theo giá trị hợp lý của khoản nhận được.

**2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

**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 và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.25 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; và lỗ tỷ giá hối đoái.

**2.26 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

**2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong năm mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

**2.29 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên 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 cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Các bên liên quan (tiếp theo)**

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tổng Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.30 Báo cáo 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.

**2.31 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty 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 của Tổng Công ty bao gồm:

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 4);
- Dự phòng phải thu ngắn hạn/dài hạn khó đòi (Thuyết minh 9);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 12) và bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 13);
- Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18); và
- Thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN (Thuyết minh 22 và Thuyết minh 35).

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 đánh giá là hợp lý.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2022 VND	2021 VND
Tiền mặt	37.695.287	10.505.882
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	238.392.018.930	197.061.152.543
Các khoản tương đương tiền	-	405.000.000.000
	<u>238.429.714.217</u>	<u>602.071.658.425</u>

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****(a) Chứng khoán kinh doanh**

	2022			2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW) (*)	6.616.661.800	6.807.877.000	-	6.616.661.800	7.305.081.500	-

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 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

(\*) 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 báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thanh lý.

**(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	77.022.534.247	77.022.534.247	49.225.000.000	49.225.000.000

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,0%/năm đến 8,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 57.022.534.247 Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 49.225.000.000 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư tài chính dài hạn

	2022			2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) (**)	754.381.328.037	643.643.250.000	-	201.106.328.037	708.192.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	656.534.585.265	(*)	(55.975.940.872)	656.534.585.265	(*)	(9.492.100.592)
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	(*)	(14.735.777.371)	279.940.000.000	(*)	(9.460.483.694)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	275.400.000.000	(*)	(6.595.452.258)	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	(*)	(66.681.524.256)	122.715.000.000	(*)	(68.468.060.396)
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	(*)	-	75.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	60.579.053.093	(*)	(60.579.053.093)	60.579.053.093	(*)	(60.579.053.093)
	<u>3.064.441.154.523</u>		<u>(204.567.747.850)</u>	<u>2.511.166.154.523</u>		<u>(154.595.150.033)</u>

(\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 86/NQ-HĐQT ngày 1 tháng 6 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã quyết định góp vốn để thực hiện quyền mua cổ phần theo thông báo tăng vốn của công ty con này.

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## (c) Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

	2022			2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	34.355.419.727	181.530.000.000	-	34.355.419.727	174.268.800.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.852.741.179	(*)	-	1.852.741.179	(*)	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	1.173.790.000	(*)	-	1.173.790.000	(*)	-
	<u>37.381.950.906</u>		-	<u>37.381.950.906</u>		-

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 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 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do cổ phiếu của các đơn vị này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba (*)	153.599.952.832	166.502.032.988
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	139.402.348.547	134.610.581.841
	<u>293.002.301.379</u>	<u>301.112.614.829</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.365.787.996	44.965.787.996
ETC Export Trading Company Sa	23.318.148.224	9.398.501.280
Công ty Cổ phần KTG Industrial Nhơn Trạch	-	32.400.000.000
Sucden Coffee Netherlands B.V.	-	23.212.939.630
	<u>67.683.936.220</u>	<u>109.976.228.906</u>

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 9.

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba (*)	6.616.771.511	24.177.603.617
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	23.790.641.902	10.621.121.902
	<u>30.407.413.413</u>	<u>34.798.725.519</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Công ty TNHH MTV Cà phê Hiền Thụ	1.024.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 5	749.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	-	17.690.000.000
	<u>1.773.100.000</u>	<u>17.690.000.000</u>

## 7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

## (a) Ngắn hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	365.934.488.475	162.400.000.000

## (b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	287.539.788.548	499.674.277.023

## 8 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	92.287.327.891	202.035.104.736
Ông Phạm Quang Hàng (*)	30.000.000.000	90.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	27.985.408.184
Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai (**)	21.354.806.257	-
Công ty TNHH Logistics An Thịnh	4.074.383.562	70.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	3.268.652.613	9.209.970.688
Khác	5.604.077.275	4.839.725.864
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	229.089.069.844	126.424.408.037
Lãi phải thu từ cho vay và trả chậm	126.532.521.844	62.424.408.037
Phải thu cổ tức từ công ty con	102.556.548.000	34.000.000.000
Phải thu từ thoái vốn công ty con	-	30.000.000.000
	<u>321.376.397.735</u>	<u>328.459.512.773</u>

(\*) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) giữa Tổng Công ty và ông Phạm Quang Hàng.

(\*\*) Đây là khoản phải thu tiền thuê đất 1 lần đã nộp liên quan đến dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh không triển khai. Theo Công văn số 343/CV-TCT ngày 16 tháng 9 năm 2022, Tổng Công ty đã trình Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai xin hoàn lại chi phí đã nộp tiền thuê đất. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 9.



## 8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	340.587.900	1.559.573.900
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	135.626.336.662	125.043.793.852
	<u>135.966.924.562</u>	<u>126.603.367.752</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khách hàng nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư khoản phải thu dài hạn khác – bên thứ ba.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN/DÀI HẠN KHÓ ĐÒI

	2022			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Dự phòng ngắn hạn VND	Dự phòng dài hạn VND	
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu và cho vay quá hạn thanh toán</b>				
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic - phải thu	189.030.642.277	135.173.320.625	-	từ 12 tháng đến 48 tháng
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic - cho vay	153.800.000.000	69.600.000.000	-	từ 6 tháng đến 24 tháng
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào - phải thu	48.568.893.391	-	48.568.893.391	trên 60 tháng
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào - trả trước cho người bán	9.847.197.903	7.416.486.754	-	từ 24 tháng đến 48 tháng
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.365.787.996	44.365.787.996	-	trên 60 tháng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	27.985.408.184	-	trên 72 tháng
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	12.083.274.677	5.709.014.891	-	từ 6 tháng đến 36 tháng
Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng	2.946.739.835	2.906.739.835	-	trên 48 tháng
Đối tượng khác	3.316.996.197	999.274.646	-	trên 6 tháng
	<u>491.944.940.460</u>	<u>294.156.032.931</u>	<u>48.568.893.391</u>	
	2021			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc	Dự phòng ngắn hạn	Dự phòng dài hạn	
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu và cho vay quá hạn thanh toán</b>				
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic - phải thu	161.442.801.563	85.477.406.395	-	từ 6 tháng đến 36 tháng
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic - cho vay	153.800.000.000	35.190.000.000	-	trên 6 tháng
Công ty TNHH Logistics An Thịnh	70.000.000.000	21.000.000.000	-	trên 6 tháng
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào - phải thu	48.568.893.391	-	48.568.893.391	trên 48 tháng
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào - trả trước cho người bán	9.847.197.903	5.796.012.655	-	từ 12 tháng đến 36 tháng
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.965.787.996	44.965.787.996	-	trên 48 tháng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	27.985.408.184	-	trên 60 tháng
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ IP Việt Nam	11.259.397.881	1.805.982.296	-	trên 6 tháng
Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng	2.674.086.675	2.551.932.758	-	trên 36 tháng
Đối tượng khác	3.665.630.007	3.463.098.421	-	trên 6 tháng
	<u>534.209.203.600</u>	<u>228.235.628.705</u>	<u>48.568.893.391</u>	

## 10 HÀNG TỒN KHO

	2022		2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	274.474.234	-	18.335.360.928	(2.091.519.292)
Công cụ, dụng cụ	626.213.293	-	532.757.009	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	27.957.500	-
Thành phẩm	5.723.753.929	-	5.723.753.929	-
Hàng hóa	23.149.274.941	-	57.391.536.280	-
	<u>29.773.716.397</u>	-	<u>82.011.365.646</u>	<u>(2.091.519.292)</u>
Dự phòng	-	-	(2.091.519.292)	-
	<u>29.773.716.397</u>	-	<u>79.919.846.354</u>	-

Biến động về dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm như sau:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	2.091.519.292 (2.091.519.292)	560.474.017 1.531.045.275
Số dư cuối năm	-	2.091.519.292

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2022 VND	2021 VND
Chi phí thuê đất ở các khu công nghiệp	275.484.741.662	218.890.352.635
Chi phí sử dụng hạ tầng	14.161.120.750	14.558.161.522
Giá trị lợi thế kinh doanh	6.140.489.150	7.959.893.330
Chi phí san lấp mặt bằng	8.282.288.457	8.517.521.037
Công cụ dụng cụ	1.758.231.485	2.281.960.210
Khác	5.109.825.218	4.299.971.333
	<u>310.936.696.722</u>	<u>256.507.860.067</u>

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	256.507.860.067	253.732.738.597
Tăng	2.274.431.742	1.560.583.555
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh 14)	65.601.984.105	46.845.687.079
Phân bổ trong năm	(10.633.817.959)	(45.631.149.164)
Khác	(2.813.761.233)	-
	<u>310.936.696.722</u>	<u>256.507.860.067</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

12 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	301.474.713.397	32.013.446.226	31.522.636.822	5.648.330.146	7.289.199.744	<b>377.948.326.335</b>
Mua trong năm	-	1.169.454.545	580.000.000	33.395.000	-	<b>1.782.849.545</b>
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	37.617.251.018	1.079.053.455	-	-	-	<b>38.696.304.473</b>
Chuyển từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	40.084.788.636	-	1.910.655.255	328.644.234	1.310.319.559	<b>43.634.407.684</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(347.273.062)	(2.270.000.000)	-	-	<b>(2.617.273.062)</b>
Khác	-	-	-	-	(5.297.857.672)	<b>(5.297.857.672)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>379.176.753.051</u>	<u>33.914.681.164</u>	<u>31.743.292.077</u>	<u>6.010.369.380</u>	<u>3.301.661.631</u>	<b><u>454.146.757.303</u></b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	88.347.919.037	18.112.933.487	18.314.227.398	3.924.266.379	3.860.540.512	<b>132.559.886.813</b>
Khấu hao trong năm	10.740.648.417	2.272.838.121	2.353.528.517	465.221.501	275.068.947	<b>16.107.305.503</b>
Chuyển từ bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	27.427.111.407	-	1.549.069.434	203.442.746	1.310.319.559	<b>30.489.943.146</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(347.273.062)	(2.270.000.000)	-	-	<b>(2.617.273.062)</b>
Khác	-	-	-	-	(2.393.579.590)	<b>(2.393.579.590)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>126.515.678.861</u>	<u>20.038.498.546</u>	<u>19.946.825.349</u>	<u>4.592.930.626</u>	<u>3.052.349.428</u>	<b><u>174.146.282.810</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u>213.126.794.360</u>	<u>13.900.512.739</u>	<u>13.208.409.424</u>	<u>1.724.063.767</u>	<u>3.428.659.232</u>	<b><u>245.388.439.522</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>252.661.074.190</u>	<u>13.876.182.618</u>	<u>11.796.466.728</u>	<u>1.417.438.754</u>	<u>249.312.203</u>	<b><u>280.000.474.493</u></b>

12 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)

(a) TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, TSCĐ hữu hình của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 90.635.645.715 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 95.612.152.916 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 26.191.318.396 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 21.915.552.469 Đồng).

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	50.154.663.102	3.767.183.802	<b>53.921.846.904</b>
Mua trong năm	-	65.400.000	<b>65.400.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>50.154.663.102</u>	<u>3.832.583.802</u>	<b><u>53.987.246.904</u></b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.148.928.575	3.095.660.798	<b>4.244.589.373</b>
Khấu hao trong năm	49.711.740	216.105.857	<b>265.817.597</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>1.198.640.315</u>	<u>3.311.766.655</u>	<b><u>4.510.406.970</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	<u>49.005.734.527</u>	<u>671.523.004</u>	<b><u>49.677.257.531</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>48.956.022.787</u></u>	<u><u>520.817.147</u></u>	<b><u><u>49.476.839.934</u></u></b>

Bao gồm trong quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 48.359.481.864 Đồng được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, TSCĐ vô hình của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 40.121.481.864 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.836.417.839 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 3.216.524.202 Đồng).

## 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	1.332.127.560.111	269.846.090.869	1.601.973.650.980
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	11.487.550.403	-	11.487.550.403
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(10.705.954.408)	(32.928.453.276)	(43.634.407.684)
Thanh lý, nhượng bán	(2.882.495.934)	-	(2.882.495.934)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	1.330.026.660.172	236.917.637.593	1.566.944.297.765
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	474.173.950.734	121.063.808.709	595.237.759.443
Khấu hao trong năm	61.085.939.610	7.105.714.268	68.191.653.878
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(8.869.073.646)	(21.620.869.500)	(30.489.943.146)
Thanh lý, nhượng bán	(2.235.229.898)	-	(2.235.229.898)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	524.155.586.800	106.548.653.477	630.704.240.277
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	857.953.609.377	148.782.282.160	1.006.735.891.537
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	805.871.073.372	130.368.984.116	936.240.057.488

Trong năm 2022, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 311.276.815.356 Đồng (năm 2021: 603.621.497.882 Đồng) (Thuyết minh 27).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư cho thuê của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 207.261.637.805 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 233.536.648.267 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

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 2022 là 54.945.709.251 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 56.396.041.750 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

## 14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2022 VND	2021 VND
Khu Công nghiệp Ông Kèo	977.189.598.231	985.436.705.887
Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng	198.429.225.603	113.131.528.051
Khu Tái Định cư Hiệp Hòa	47.624.124.170	47.470.824.170
Khu Du lịch Sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch	44.054.229.916	43.352.541.680
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	42.836.398.511	42.017.784.675
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
Công trình các trạm xăng dầu	12.816.710.602	12.331.836.025
Khu Công nghiệp An Phước	2.077.636.063	67.832.374.117
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	-	26.272.416.089
Trung tâm Thương mại, Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	-	24.177.324.906
Công trình khác	40.763.627.226	28.717.665.200
	<u>1.399.984.058.480</u>	<u>1.424.933.508.958</u>

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	1.424.933.508.958	1.387.889.767.166
Mua trong năm	122.216.402.863	139.387.736.785
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11)	(65.601.984.105)	(46.845.687.079)
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(38.696.304.473)	(14.555.959.755)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	(11.487.550.403)	(31.556.571.148)
Xử lý dự án không triển khai	(24.231.870.360)	(9.385.777.011)
Khác	(7.148.144.000)	-
Số dư cuối năm	<u>1.399.984.058.480</u>	<u>1.424.933.508.958</u>

## 15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba (*)	18.302.832.218	15.561.948.661
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.447.099.470	1.501.922.774
	<u>19.749.931.688</u>	<u>17.063.871.435</u>



## 15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Geoharbour	8.938.041.431	8.938.041.431

## 16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba (*)	101.889.509.219	6.200.998.816
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	58.500.000
	<u>101.889.509.219</u>	<u>6.259.498.816</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Công ty Cổ phần - Công ty Điện lực Dầu khí Nhơn Trạch (**)	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Logistics An Thịnh	-	3.817.244.880

(\*\*) Đây là khoản nhận ứng trước từ Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam – Công ty Cổ phần – Công ty Điện lực Dầu khí Nhơn Trạch liên quan đến việc sử dụng dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp tại Khu Công nghiệp Ông Kèo.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Số phải thu/phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số đã căn trừ trong năm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
<b>(a) Phải thu</b>						
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	-	-	4.374.892.367	4.374.892.367
<b>(b) Phải nộp</b>						
Thuế GTGT	14.762.742.079	29.445.025.757	(27.058.056.008)	(15.651.609.588)	-	1.498.102.240
Thuế TNDN	4.048.314.945	9.606.748.568	(18.029.955.880)	-	4.374.892.367	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.081.131.489	7.331.206.474	(8.485.376.673)	-	-	926.961.290
Thuế nhà đất, phí thuê đất	-	24.208.604.307	(24.208.604.307)	-	-	-
Thuế môn bài	-	12.000.000	(12.000.000)	-	-	-
Các khoản phải nộp khác	65.756.903	321.493.403	(306.579.269)	-	-	80.671.037
	<u>20.957.945.416</u>	<u>70.925.078.509</u>	<u>(78.100.572.137)</u>	<u>(15.651.609.588)</u>	<u>4.374.892.367</u>	<u>2.505.734.567</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	46.868.017.681	38.438.119.603
Khác	5.574.532.462	6.107.354.640
	<u>52.442.550.143</u>	<u>44.545.474.243</u>

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là khoản doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư.

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	52.404.861.151	51.970.976.658
Khu Công nghiệp An Phước	30.738.497.108	30.797.242.901
Khu Công nghiệp Ông Kèo	15.648.755.432	18.650.045.418
Khu Công nghiệp Tân Phú	4.913.688.234	3.785.560.184
Khác	344.107.385	415.027.030
	<u>104.049.909.310</u>	<u>105.618.852.191</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	1.761.650.326.689	1.765.181.929.551
Khu Công nghiệp An Phước	1.180.734.936.695	1.197.138.677.293
Khu Công nghiệp Ông Kèo	282.462.523.368	277.713.693.560
Khu Công nghiệp Tân Phú	156.686.245.636	116.750.812.945
	<u>3.381.534.032.388</u>	<u>3.356.785.113.349</u>

## 20 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba		
<i>Phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp (*)</i>	33.320.430.860	31.049.621.875
<i>Phải trả cổ tức</i>	310.259.500	255.061.000
<i>Khác</i>	3.340.133.487	4.845.310.627
	<u>36.970.823.847</u>	<u>36.149.993.502</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp được trình bày như sau:

	2022 VND	2021 VND
Công ty TNHH Công Nghiệp	7.998.706.120	8.567.706.120
Công ty TNHH Gia công răng Aceso	7.437.726.800	-
Công ty TNHH Chang Shin Đồng Nai	3.651.960.753	10.091.573.528
Công ty Cổ phần Thương mại Xi măng Đại Dương	3.535.606.000	3.535.606.000
	<u>36.970.823.847</u>	<u>36.149.993.502</u>

## (b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba		
<i>Phải trả Hội đồng bồi thường Huyện Long Thành cho chi phí bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước</i>	26.674.087.676	26.674.087.676
<i>Phải trả tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3 và Chợ Tân Biên</i>	13.226.380.311	13.361.344.137
<i>Khác</i>	4.763.360.000	1.862.728.393
	<u>44.663.827.987</u>	<u>41.898.160.206</u>

## 21 VAY

## (a) Theo thời hạn thanh toán

	2022 VND	2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng	490.878.242.671	493.165.788.172
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	67.240.672.685	103.544.079.208
Vay Quỹ Bảo vệ Môi trường dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	3.170.000.000	3.170.000.000
Vay Bên liên quan dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	-	15.000.000.000
	<u>561.288.915.356</u>	<u>614.879.867.380</u>
<b>Dài hạn</b>		
Vay ngân hàng	227.958.618.142	236.004.321.397
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	(67.240.672.685)	(103.544.079.208)
Vay Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	15.000.000.000
Vay Bên liên quan dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	-	(15.000.000.000)
Vay Quỹ Bảo vệ Môi trường (*)	5.540.000.000	8.710.000.000
Vay Quỹ Bảo vệ Môi trường dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	(3.170.000.000)	(3.170.000.000)
	<u>163.087.945.457</u>	<u>138.000.242.189</u>

(\*) Đây là khoản vay từ Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam có thời hạn lần lượt là 10 năm và 11 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo các hợp đồng vay vốn số 01-13/TDĐT-QMT/WB-NT3 và số 02-13/TDĐT-QMT/WB-AP, với tổng số tiền vay còn lại lần lượt là 1.590.000.000 Đồng và 3.950.000.000 Đồng. Khoản vay này được thực hiện nhằm mục đích xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp, các khoản vay được thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn và cùng chịu lãi suất 6,8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY (tiếp theo)

(b) Ngắn hạn

Biến động của các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại tỷ giá ngoại tệ cuối năm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Vay ngân hàng (*)	<u>493.165.788.172</u>	<u>2.313.155.285.302</u>	<u>(2.315.529.642.987)</u>	<u>86.812.184</u>	<u>490.878.242.671</u>

(\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Loại tiền vay	Số dư cuối năm quy đổi sang VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	VND	190.127.101.010	8,0 - 8,5	Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa và Công ty Cổ phần Thống Nhất; trụ sở của Tổng Công ty và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty.
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	VND	164.764.960.521	9,77 - 10,2	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	102.402.283.229	6,8	Cổ phần tại Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai	USD VND	14.195.288.911 19.388.609.000	4,0 7,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc.
		<u>490.878.242.671</u>		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY (tiếp theo)

(c) Dài hạn

Biến động của các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Vay ngân hàng (*)	236.004.321.397	66.168.818.184	(74.214.521.439)	227.958.618.142
Vay Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	15.000.000.000	-	(15.000.000.000)	-
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường	8.710.000.000	-	(3.170.000.000)	5.540.000.000
	<u>236.004.321.397</u>	<u>66.168.818.184</u>	<u>(74.214.521.439)</u>	<u>227.958.618.142</u>

(\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay dài hạn theo ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Loại tiền vay	Số dư cuối năm	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đồng Nai	VND	126.664.000.000	11,5 - 13,5	Quyền khai thác tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp An Phước.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	VND	66.168.818.184	7,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai	VND	35.125.799.958	9,5 - 12,0	Hợp đồng thế chấp quyền khai thác Khu Công nghiệp Ông Kèo.
		<u>227.958.618.142</u>		

**22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế. Chi tiết như sau:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	1.737.537.341	1.737.537.341
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	53.362.150.601	55.099.687.942
	<u>55.099.687.942</u>	<u>56.837.225.283</u>

Biến động về thuế TNDN hoãn lại được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế trong năm như sau:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	56.837.225.283	58.574.762.624
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 35)	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
Số dư cuối năm	<u>55.099.687.942</u>	<u>56.837.225.283</u>

Thuế TNDN hoãn lại phải trả đến từ khoản chênh lệch tạm thời chủ yếu là thu nhập từ doanh thu đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian cho thuê đất, và thu nhập từ việc góp vốn bằng tài sản vào một công ty con đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi tiết khoản chênh lệch tạm thời như sau:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu ghi nhận một lần	22.856.475.962	23.672.778.675
Thu nhập từ việc góp vốn bằng tài sản	32.243.211.980	33.164.446.608
	<u>55.099.687.942</u>	<u>56.837.225.283</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 20%.



23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2022		2021	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	200.000.000	-	200.000.000	-

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2022		2021	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai	96.125.000	48,06	96.125.000	48,06
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	49.913.939	24,96	49.913.939	24,96
Cổ đông khác	53.961.061	26,98	53.961.061	26,98
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	200.000.000	100,00	200.000.000	100,00

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022	200.000.000	2.000.000.000.000

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng trên một cổ phiếu.

## 24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	2.000.000.000.000	5.634.952.321	45.535.282.679	583.317.363.579	2.634.487.598.579
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	323.884.108.011	323.884.108.011
Chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	(27.121.645.201)	(27.121.645.201)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.760.154.011	(6.760.154.011)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Khác	-	-	-	571.051.700	571.051.700
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.000.000.000.000	5.634.952.321	52.295.436.690	770.390.724.078	2.828.321.113.089
Chia cổ tức (**)	-	-	-	(200.000.000.000)	(200.000.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	160.161.946.874	160.161.946.874
Chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (**)	-	-	-	(3.793.333.333)	(3.793.333.333)
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	48.582.616.202	(48.582.616.202)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(7.000.000.000)	(7.000.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.000.000.000.000	5.634.952.321	100.878.052.892	671.176.721.417	2.777.689.726.630

(\*) Căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 46/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã trình Đại hội đồng Cổ đông năm 2022 phương án xử lý khoản cổ tức năm 2020 chi vượt mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế hợp nhất với số tiền là 63.966.343.194 Đồng bằng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm tài chính 2021. Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án xử lý nêu trên.

**24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

(\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Chia cổ tức bằng tiền mặt ở mức 10% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 200.000.000.000 Đồng.
- Chi thù lao, tiền lương, tiền thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2021 với số tiền là 3.793.333.333 Đồng.
- Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 48.582.616.202 Đồng; và
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 7.000.000.000 Đồng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty từ 2.000 tỷ Đồng lên 2.500 tỷ Đồng theo phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đang trong quá trình triển khai các thủ tục tăng vốn.

**25 CỔ TỨC**

Biến động về cổ tức phải trả trong năm như sau:

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	255.061.000	59.400.000
Cổ tức phải trả trong năm	200.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(199.944.801.500)	(51.741.839.000)
Cổ tức đã cần trừ với khoản tạm ứng	-	(48.062.500.000)
Số dư cuối năm	<u>310.259.500</u>	<u>255.061.000</u>

**26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****(a) Ngoại tệ các loại**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 3.864.717,28 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.465.989,01 Đô la Mỹ).

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày tại Thuyết minh 39(a)(ii).

**27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	2.449.681.885.735	1.770.347.514.757
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	311.276.815.356	603.621.497.882
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	38.821.435.813	33.391.375.857
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	14.336.196.626	60.174.824.162
	<u>2.814.116.333.530</u>	<u>2.467.535.212.658</u>

Bao gồm trong doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp là doanh thu cho thuê hạ tầng được ghi nhận trước một lần theo số tiền nhận trước có chênh lệch so với ghi nhận theo phương pháp phân bổ đều trong thời gian cho thuê như sau:

	2022		2021	
	Ghi nhận doanh thu một lần VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng VND	Ghi nhận doanh thu một lần VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng VND
Doanh thu	12.896.319.150	397.563.893	305.478.064.800	9.135.558.677
Giá vốn	(1.422.957.975)	(43.866.525)	(58.609.841.068)	(1.752.772.797)
Lợi nhuận gộp	<u>11.473.361.175</u>	<u>353.697.368</u>	<u>246.868.223.732</u>	<u>7.382.785.880</u>

**28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	2.438.433.791.771	1.765.825.327.420
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	128.939.765.365	183.024.148.442
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	15.851.975.668	13.283.899.981
Giá vốn kinh doanh bất động sản	10.168.799.179	40.805.662.781
Xử lý hủy bỏ hàng tồn kho	-	1.523.963.765
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10)	(2.091.519.292)	1.531.045.275
	<u>2.591.302.812.691</u>	<u>2.005.994.047.664</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

**29 DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	132.390.425.400	33.181.988.197
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và tiền chậm trả	103.070.424.282	91.369.190.270
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	12.479.117.316	11.858.378.476
Lãi thuần từ bán chứng khoán kinh doanh	-	53.475.431.731
	<u>247.939.966.998</u>	<u>189.884.988.674</u>

**30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	49.972.597.817	(58.973.109.383)
Chi phí lãi vay	42.633.473.531	46.381.236.334
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	21.595.192.087	1.398.353.743
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	1.143.552.033	363.076.886
	<u>115.344.815.468</u>	<u>(10.830.442.420)</u>

**31 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.454.751.116	22.216.463.218
Chi phí nhân công	4.652.411.914	5.316.225.283
Khác	2.524.151.465	1.809.542.475
	<u>20.631.314.495</u>	<u>29.342.230.976</u>

**32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	65.776.997.476	163.395.355.524
Chi phí nhân viên	48.881.900.797	48.781.351.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.718.385.268	22.857.275.663
Thuế phí, lệ phí	10.020.330.912	15.079.055.557
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.946.858.313	2.381.051.742
Khác	15.386.538.988	17.243.726.395
	<u>163.731.011.754</u>	<u>269.737.816.405</u>

**33 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
Khác	1.425.131.263	2.712.313.461
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí dự án không triển khai	2.877.064.103	9.385.777.011
Khác	1.563.255.179	4.388.376.295
	<u>4.440.319.282</u>	<u>13.774.153.306</u>
Lỗ khác	<u>(3.015.188.019)</u>	<u>(11.061.839.845)</u>

**34 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại của Tổng Công ty. Chi tiết được trình bày như sau:

	<b>2022</b> <b>VND</b>	<b>2021</b> <b>VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	117.237.635.676	191.890.586.105
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư cho thuê	84.564.776.978	105.019.360.832
Chi phí dự phòng	63.685.478.184	164.926.400.799
Chi phí nhân viên	53.534.312.711	54.109.126.807
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.568.038.047	2.936.293.236
Khác	15.255.734.698	20.218.264.975
	<u>336.845.976.294</u>	<u>539.100.032.754</u>

**35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)**

Tổng Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế TNDN theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo luật thuế hiện hành. Riêng các Khu Công nghiệp Ông Kèo, Khu Công nghiệp Tân Phú và Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D, Tổng Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012, Ông Kèo: năm 2013, Nhơn Trạch 6D: năm 2021) và được giảm 50% từ 7 năm đến 9 năm tiếp theo. Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty khác với số thuế TNDN khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	168.031.158.101	352.114.708.862
Thuế tính ở thuế suất 20%	33.606.231.620	70.422.941.772
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(26.478.085.080)	(6.636.397.639)
Chi phí không được khấu trừ	1.301.649.286	3.351.840.875
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	-	(38.640.358.518)
Thuế được miễn hoặc giảm	(560.584.599)	(267.425.639)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>7.869.211.227</u>	<u>28.230.600.851</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	9.606.748.568	29.968.138.192
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
	<u>7.869.211.227</u>	<u>28.230.600.851</u>

(\*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

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

Mẫu số B 09 – DN

**36 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tổng Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tổng Công ty cung cấp. Do vậy, báo cáo bộ phận chính chủ yếu của Tổng Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

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

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
	<b>Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm VND</b>	<b>Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp VND</b>	<b>Kinh doanh bất động sản VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	2.449.681.885.735	311.276.815.356	14.336.196.626	38.821.435.813	<b>2.814.116.333.530</b>
Giá vốn	(2.436.342.272.479)	(128.939.765.365)	(10.168.799.179)	(15.851.975.668)	<b>(2.591.302.812.691)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>13.339.613.256</u>	<u>182.337.049.991</u>	<u>4.167.397.447</u>	<u>22.969.460.145</u>	<b><u>222.813.520.839</u></b>
	<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
	<b>Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm VND</b>	<b>Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp VND</b>	<b>Kinh doanh bất động sản VND</b>	<b>Cung cấp dịch vụ VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Doanh thu thuần	1.770.347.514.757	603.621.497.882	60.174.824.162	33.391.375.857	<b>2.467.535.212.658</b>
Giá vốn	(1.768.880.336.460)	(183.024.148.442)	(40.805.662.781)	(13.283.899.981)	<b>(2.005.994.047.664)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>1.467.178.297</u>	<u>420.597.349.440</u>	<u>19.369.161.381</u>	<u>20.107.475.876</u>	<b><u>461.541.164.994</u></b>

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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



## 37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (“BCLCTT”)

## Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2022 VND	2021 VND
Kết chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chi phí trả trước dài hạn	65.601.984.105	-
Kết chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang phải thu ngắn hạn khác	21.354.806.257	-
Kết chuyển lãi phải thu dài hạn nhập gốc cho vay	-	287.539.788.549
Chia cổ tức thông qua cân trừ công nợ	-	48.062.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm gồm:

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<i>i) Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</i>			
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	383.398.647.448	774.900.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	132.761.549.367	-
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	32.651.287.310	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	8.604.860.082	8.865.693.630
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	5.730.512.848	5.572.381.196
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	3.987.703.277	10.306.981.511
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.045.738.574	265.648.321
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	1.301.956.795	1.256.781.427
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	441.199.999	286.800.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	402.438.918	404.697.666
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	119.029.826	283.788.574
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	79.796.800	67.328.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	40.392.000	67.424.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	29.700.000	5.000.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	25.030.862	17.659.908
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	16.416.000	360.667.636
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	-	5.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	5.000.000
		<u>571.636.260.106</u>	<u>28.545.751.869</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	438.946.276.814	141.457.409.246
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	8.945.820.000	9.247.000.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	4.364.308.000	4.051.007.529
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	4.111.518.424	4.211.197.161
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.976.636.667	2.867.206.324
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	732.229.476	503.157.855
Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Bên liên quan khác	108.232.713	141.886.641
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	66.710.667	1.125.201.527
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	7.277.950	6.027.750
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	5.062.726	3.450.910
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	1.620.370	6.689.180.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	-	25.755.720.030
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	-	494.482.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	-	48.000.000
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Bên liên quan khác	-	3.000.000
		459.265.693.807	196.603.926.973

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>iii) Bán TSCĐ</b>			
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	100.000.000
<b>iv) Cổ tức và lợi nhuận được chia</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	51.639.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	22.967.096.000	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	12.587.944.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	12.102.000.000	31.690.297.200
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	8.565.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	70.427.400	140.854.800
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết trước đây	-	97.828.197
		<u>131.931.467.400</u>	<u>31.928.980.197</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>v) Lãi cho vay vốn</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	41.755.799.089	49.800.812.785
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	23.245.558.898	20.534.087.106
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	10.710.000.000	10.710.000.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	158.216.438	836.449.315
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	42.308.349	-
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	767.841.870
		<u>75.911.882.774</u>	<u>82.649.191.076</u>
<b>vi) Lãi đi vay vốn, lãi chậm thanh toán</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	197.260.274	1.199.999.999
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	-	1.494.794.521
Công ty Cổ phần Tín Khải	Bên liên quan khác	-	536.268.908
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	-	274.847.312
		<u>197.260.274</u>	<u>3.505.910.740</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>vii) Cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	-	123.300.000.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	-	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	40.000.000.000
		-	218.300.000.000
<b>viii) Thu hồi cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	8.600.000.000	46.400.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	10.539.714.218
		8.600.000.000	101.939.714.218
<b>ix) Thu hồi cho vay dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	139.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>x) Trả nợ vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	-	55.000.000.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	-	8.836.124.416
		<u>15.000.000.000</u>	<u>63.836.124.416</u>
<b>xi) Trả nợ vay dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Tín Khải	Bên liên quan khác	-	<u>40.110.276.963</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>xii) Chia cổ tức</b>			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	96.125.000.000	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông	49.913.939.000	24.956.969.500
		<u>146.038.939.000</u>	<u>73.019.469.500</u>
<b>xiii) Thu hồi/cán trừ tạm ứng cổ tức</b>			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	-	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông trước đây	-	29.748.750.000
		<u>-</u>	<u>77.811.250.000</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

Mẫu số B 09 – DN

**38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**

	2022 VND	2021 VND
<b>Mối quan hệ</b>		
<b><i>xiv) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết</i></b>		
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	553.275.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	-	11.268.900.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	-	7.400.000.000
Bên liên quan khác	-	7.400.000.000
	<u>553.275.000.000</u>	<u>138.668.900.000</u>
<b><i>xv) Thoái vốn công ty con và công ty liên kết</i></b>		
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)	-	120.000.000.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Scafe'	-	4.679.592.517
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	-	3.300.000.000
Bên liên quan khác	-	40.000.000.000
Công ty con trước đây	-	4.679.592.517
Công ty liên kết trước đây	-	3.300.000.000
	<u>-</u>	<u>167.979.592.517</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>xvi) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị</b>			
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	933.333.332	642.000.000
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	666.666.668	468.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	666.666.668	468.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên	666.666.668	468.000.000
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	666.666.668	330.000.000
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên - Tổng Giám đốc	333.333.334	-
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên trước đây	333.333.334	330.000.000
Ông Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch trước đây (đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)	-	138.000.000
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên trước đây	-	138.000.000
Ông Lê Văn Danh	Thành viên trước đây	-	138.000.000
		<u>4.266.666.672</u>	<u>3.120.000.000</u>
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Ban Kiểm soát</b>			
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	400.000.000	270.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	266.666.667	132.000.000
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên	266.666.667	132.000.000
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên trước đây	-	72.000.000
		<u>933.333.334</u>	<u>606.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND	
<i>xvi) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt (tiếp theo)</i>			
<b>Lương và các quyền lợi gộp khác</b>			
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	3.270.743.167	3.157.414.000
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên Hội đồng Quản trị	411.111.111	-
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên Hội đồng Quản trị	411.111.111	-
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên Hội đồng Quản trị	400.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc trước đây	2.281.665.611	2.699.326.500
Ông Trần Trung Tuấn	Tổng Giám đốc	1.841.910.011	2.014.060.700
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc	1.840.089.578	2.062.676.800
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	1.823.877.878	2.044.323.700
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Phó Tổng Giám đốc	307.238.300	-
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc trước đây	1.427.768.978	2.064.014.400
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	1.314.457.478	1.317.186.500
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng Ban Kiểm soát	266.666.667	-
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên Ban Kiểm soát	793.453.977	338.172.200
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên Ban Kiểm soát	177.777.777	-
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây	635.083.900	400.031.500
Ông Võ Như Thanh Bình	Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc trước đây	62.447.000	435.506.593
Ông Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch trước đây (đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)	-	1.116.135.600
Ông Lê Minh Chương	Trưởng Ban Kiểm soát trước đây (đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)	-	526.322.500
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên ban Kiểm soát trước đây (đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)	-	314.687.400
		<u>17.265.402.544</u>	<u>18.489.858.393</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

**38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan**

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5(a))</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	135.540.826.025	131.198.544.209
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	3.644.827.037	3.242.159.837
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	181.740.909	119.833.333
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	34.000.000	34.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	954.576	12.115.208
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	-	3.929.254
		<u>139.402.348.547</u>	<u>134.610.581.841</u>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>			
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	13.862.000.000	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	9.847.197.903	9.847.197.903
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	81.443.999	773.923.999
		<u>23.790.641.902</u>	<u>10.621.121.902</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (i)	Công ty liên kết	153.800.000.000	153.800.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (ii)	Công ty con	110.134.488.475	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (iii)	Công ty con	102.000.000.000	-
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	-	8.600.000.000
		<u>365.934.488.475</u>	<u>162.400.000.000</u>

- (i) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa). Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay từ 3 tháng đến 6 tháng và hưởng lãi suất 8,5%/năm.
- (ii) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và thực hiện đầu tư dự án Khu Công nghiệp và Khu Dân cư Đất Đỏ I tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với kỳ hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 và hưởng lãi suất 10,5%/năm.
- (iii) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay 24 tháng kể từ ngày 1 tháng 2 năm 2021 và hưởng lãi suất 10,5%/năm.

**Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (iv)	Công ty con	287.539.788.548	397.674.277.023
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	102.000.000.000
		<u>287.539.788.548</u>	<u>499.674.277.023</u>

- (iv) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động và thực hiện đầu tư dự án Khu Công nghiệp và Khu Dân cư Đất Đỏ I tại Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với kỳ hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 và hưởng lãi suất 10,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	75.869.449.313	65.159.449.313
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)	Công ty liên kết	53.489.816.252	30.244.257.354
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	50.173.256.279	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	29.508.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	11.483.548.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	8.565.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	-	30.000.000.000
Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities (trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)	Bên liên quan khác	-	1.020.701.370
		<u>229.089.069.844</u>	<u>126.424.408.037</u>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	60.383.355.595	49.800.812.785
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	48.568.893.391	48.568.893.391
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	26.674.087.676	26.674.087.676
		<u>135.626.336.662</u>	<u>125.043.793.852</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	Mối quan hệ	2022 VND	2021 VND
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	787.644.000	841.390.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	426.987.818	327.590.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	192.510.000	187.275.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	36.219.100	47.457.890
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	2.967.000	91.319.054
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	771.552	2.062.830
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	-	4.400.000
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	-	428.000
		<u>1.447.099.470</u>	<u>1.501.922.774</u>
<b>Người mua ứng tiền trước (Thuyết minh 16)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	58.500.000
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh 21(c))</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	-	15.000.000.000

**39 CÁC CAM KẾT****(a) Cam kết thuê hoạt động****(i) Tổng Công ty là bên đi thuê**

Tổng Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê đất và thuê văn phòng không hủy ngang trong tương lai như sau:

	<b>2022</b> VND	<b>2021</b> VND
Dưới 1 năm	19.768.528.482	12.374.377.123
Từ 1 đến 5 năm	84.075.616.820	58.877.918.574
Trên 5 năm	690.997.426.015	574.968.136.765
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>794.841.571.317</b>	<b>646.220.432.462</b>

**(ii) Tổng Công ty là bên cho thuê**

Tổng Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	<b>2022</b> VND	<b>2021</b> VND
Dưới 1 năm	376.236.582.624	156.044.896.344
Từ 1 đến 5 năm	978.720.525.983	861.528.556.124
Trên 5 năm	4.358.310.996.023	4.753.672.635.624
<b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b>	<b>5.713.268.104.630</b>	<b>5.771.246.088.092</b>

**(b) Cam kết vốn**

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ và bất động sản đầu tư cho thuê tại ngày lập bảng cân đối kế toán riêng nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng như sau:

	<b>2022</b> VND	<b>2021</b> VND
<b>TSCĐ và Bất động sản đầu tư cho thuê</b>	<b>21.062.678.080.207</b>	<b>20.282.281.639.636</b>



**39 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

**(c) Các cam kết khác**

Bảo lãnh

- (i) Theo Biên bản cam kết ngày 12 tháng 11 năm 2021, Tổng Công ty cam kết dùng tài sản và tất cả nguồn thu nhập hợp pháp của Tổng Công ty bảo lãnh cho khoản vay 250.000.000.000 Đồng 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 tăng vốn đầu tư của dự án Khu dân cư Đất đỏ 1 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 1 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty quyết định gia hạn bảo lãnh từ ngày 31 tháng 1 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.
- (ii) Theo Biên bản cam kết ngày 26 tháng 6 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 Đồng 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.

**40 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 02/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 1 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty quyết định cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu vay tín chấp với số tiền là 70.000.000.000 Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay 6 tháng, hưởng lãi suất 12%/năm và kèm theo các điều kiện thỏa thuận quyền chọn mua sản phẩm Dự án hình thành trong tương lai của công ty con này.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 2 năm 2023, Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty quyết định gia hạn khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch thêm 12 tháng kể từ ngày 1 tháng 2 năm 2023 và chuyển nhập gốc số tiền lãi cho vay tính đến ngày 31 tháng 1 năm 2023 với thời hạn cho vay tương ứng với thời gian gia hạn nêu trên.

**41 SỐ LIỆU SO SÁNH**

Tổng Công ty đã phân loại lại số liệu so sánh của năm trước ở Thuyết minh 7(a) - Phải thu về cho vay ngắn hạn và Thuyết minh 8(a) – Phải thu khác ngắn hạn để phù hợp hơn cho mục đích trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2023.

Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền