

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.552.074.766.159</b>	<b>2.446.635.896.888</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3</b>	<b>889.544.729.258</b>	<b>577.412.093.818</b>
1. Tiền	111		593.827.229.460	271.593.927.366
2. Các khoản tương đương tiền	112		295.717.499.798	305.818.166.452
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>165.343.853.629</b>	<b>227.534.214.331</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4(b)	6.616.661.800	6.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4(a)	158.727.191.829	220.917.552.531
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.329.603.405.504</b>	<b>701.223.481.202</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	851.004.907.177	622.828.000.774
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	57.351.920.871	59.996.877.716
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	185.430.276.963	13.570.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	315.145.379.917	101.299.566.314
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	9	(79.664.106.110)	(96.808.631.763)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	10	335.026.686	337.668.161
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>1.000.382.795.398</b>	<b>871.012.947.216</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.028.693.973.021	899.711.748.399
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(28.311.177.623)	(28.698.801.183)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>167.199.982.370</b>	<b>69.453.160.321</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		76.538.259.871	12.362.168.902
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		65.633.683.740	48.703.741.109
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	18	25.028.038.759	8.387.250.310
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

<b>TÀI SẢN (tiếp theo)</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B.TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9.271.279.624.661</b>	<b>7.961.709.287.025</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>102.922.116.054</b>	<b>186.051.883.592</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	60.614.766.000	58.571.812.800
6. Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	45.399.366.500	127.480.070.792
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(3.092.016.446)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>636.884.606.613</b>	<b>530.170.263.028</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	556.314.335.474	458.850.595.149
- Nguyên giá	222		1.138.967.511.924	998.848.940.507
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(582.653.176.450)	(539.998.345.358)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227	14	80.570.271.139	71.319.667.879
- Nguyên giá	228		90.864.281.933	80.727.757.412
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(10.294.010.794)	(9.408.089.533)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>15</b>	<b>1.638.254.709.423</b>	<b>1.169.858.895.854</b>
- Nguyên giá	231		2.288.737.578.026	1.753.177.286.543
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(650.482.868.603)	(583.318.390.689)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.918.350.194.968</b>	<b>5.077.319.588.526</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	241	12	2.950.888.392.833	2.481.636.807.219
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.967.461.802.135	2.595.682.781.307
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>352.399.432.772</b>	<b>407.616.269.358</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	4(d)	212.181.847.913	277.398.013.677
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4(c)	131.614.894.072	131.614.894.072
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.397.309.213)	(1.396.638.391)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10.000.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>622.468.564.831</b>	<b>590.692.386.667</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		609.401.893.694	589.553.657.815
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		13.066.671.137	1.138.728.852
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>12.823.354.390.820</b>	<b>10.408.345.183.913</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.553.816.988.692</b>	<b>7.264.357.432.922</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.084.243.893.683</b>	<b>2.588.079.384.909</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	539.423.599.950	348.127.159.651
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17(a)	25.846.213.440	83.742.512.559
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	18	72.451.029.400	67.978.444.367
4. Phải trả người lao động	314		19.156.395.508	37.013.489.525
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	88.093.874.005	666.593.080.812
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	113.672.356.974	97.979.750.031
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	183.677.065.922	154.728.341.508
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	1.998.537.530.595	1.106.804.122.440
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		31.964.729.734	25.112.484.016
13. Quỹ bình ổn giá	323		11.421.098.155	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.469.573.095.009</b>	<b>4.676.278.048.013</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17(b)	180.871.273.285	174.731.356.466
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	583.446.961.768	-
4. Phải trả dài hạn về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	3.375.785.590.607	2.825.093.905.970
7. Phải trả dài hạn khác	337	22(b)	279.778.929.239	262.461.075.502
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	2.005.173.052.657	1.360.692.413.781
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		25.500.554.178	35.116.704.914
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		19.016.733.275	18.182.591.380
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400	24(c)	<b>3.269.537.402.128</b>	<b>3.143.987.750.991</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3.269.458.092.991</b>	<b>3.143.908.441.854</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24(a)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		81.285.105.190	63.992.455.484
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(264.375.588.444)	(265.584.961.989)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		5.543.933.630	7.520.757.459
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.887.974.706	49.552.895.779
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		678.685.925	545.785.207
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		17.930.955.741	25.839.861.017
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(13.899.163.059)	(119.353.487.075)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31.830.118.800	145.193.348.092
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.380.872.073.922	1.256.406.696.576
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>79.309.137</b>	<b>79.309.137</b>
1. Nguồn kinh phí	431		79.309.137	79.309.137
2. Nguồn kinh phí để hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>12.823.354.390.820</b>	<b>10.408.345.183.913</b>

Đông Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Lập bảng

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Tăng Trần Tấn Khải



Nguyễn Thị Thùy Vân




Quách Văn Đức

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4 NĂM 2019**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>25</b>	<b>2.886.699.806.214</b>	<b>2.530.721.817.518</b>	<b>8.641.538.293.226</b>	<b>10.077.755.717.013</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	26	655.741.763	1.289.093.641	5.764.474.531	4.665.415.814
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ( 10=1-2)</b>	<b>10</b>		<b>2.886.044.064.451</b>	<b>2.529.432.723.877</b>	<b>8.635.773.818.695</b>	<b>10.073.090.301.199</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>27</b>	<b>2.690.803.503.730</b>	<b>2.366.789.898.925</b>	<b>8.080.115.143.575</b>	<b>9.533.701.994.054</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>195.240.560.721</b>	<b>162.642.824.952</b>	<b>555.658.675.120</b>	<b>539.388.307.145</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	25.067.739.516	37.697.576.139	116.272.457.227	132.783.926.972
7. Chi phí tài chính	22	29	58.884.180.854	28.934.733.690	146.021.319.548	158.086.481.340
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		40.362.451.656	27.267.896.428	111.610.444.536	107.748.703.056
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		25.348.938.625	-21.282.456.920	19.953.619.541	(12.613.915.754)
9. Chi phí bán hàng	25	30	69.761.732.455	49.974.725.050	183.985.757.385	168.887.720.166
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	96.521.371.995	101.919.577.079	288.623.946.359	318.685.311.475
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>20.489.953.558</b>	<b>(1.771.091.648)</b>	<b>73.253.728.596</b>	<b>13.898.805.382</b>
12. Thu nhập khác	31	32	15.203.098.118	217.577.102.127	58.598.576.095	1.104.711.276.635
13. Chi phí khác	32	33	13.429.641.570	37.699.967.427	27.554.682.133	753.825.069.920
<b>14. Lợi nhuận khác ( 40 = 31 - 32 )</b>	<b>40</b>		<b>1.773.456.548</b>	<b>179.877.134.700</b>	<b>31.043.893.962</b>	<b>350.886.206.715</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế ( 50= 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>22.263.410.106</b>	<b>178.106.043.052</b>	<b>104.297.622.558</b>	<b>364.785.012.097</b>

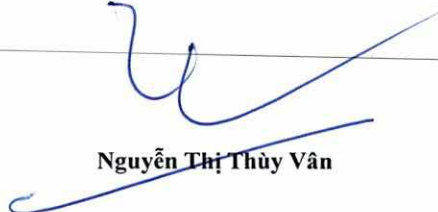
CHỈ TIÊU (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	12.084.145.083	40.758.790.442	44.186.651.991	115.862.536.185
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(25.881.150.617)	(20.467.671.252)	·(9.616.150.736)	(37.272.995.457)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN ( 60=50-51-52 )</b>	<b>60</b>		<b>36.060.415.640</b>	<b>157.814.923.862</b>	<b>69.727.121.303</b>	<b>286.195.471.369</b>
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		21.901.099.468	61.094.579.425	31.830.118.800	145.193.348.092
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		14.159.316.172	96.720.344.437	37.897.002.503	141.002.123.277
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		110	305	159	816
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập biểu



Tăng Trần Tấn Khải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Vân



Đông Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Tổng giám đốc



Quách Văn Đức

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**QUÝ 4/2019**  
**( Theo Phương pháp gián tiếp )**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>104.297.622.558</b>	<b>364.785.012.097</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2		168.103.792.594	130.144.097.753
- Các khoản dự phòng	3		(17.531.478.391)	79.367.335.482
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		18.515.982.311	927.226.779
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(52.962.143.997)	(79.624.815.165)
- Chi phí lãi vay	6		111.610.444.536	107.748.703.056
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>332.034.219.611</b>	<b>603.347.560.002</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(338.840.010.189)	(330.645.744.572)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(128.982.224.622)	(89.774.569.289)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		775.720.505.844	875.962.655.719
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(95.952.269.133)	(190.159.212.690)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(111.610.444.536)	(104.349.601.129)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(80.136.212.007)	(74.069.245.501)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(27.805.252.190)	(13.757.074.972)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>324.428.312.778</b>	<b>676.554.767.568</b>



CHỈ TIÊU (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.571.458.194.120)	(481.069.640.081)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		13.167.716.023	1.980.106.426
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		397.407.502	(58.571.812.800)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	17.301.434.426
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.300.000.000)	(18.183.179.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		20.352.000.000	15.777.223.117
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		91.127.567.170	109.005.782.182
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.449.713.503.425)</b>	<b>(413.760.085.730)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	442.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		8.819.748.431.419	8.422.245.702.535
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.282.821.362.890)	(9.014.966.186.114)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(99.509.242.442)	(221.115.293.714)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>1.437.417.826.087</b>	<b>(371.835.777.293)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>312.132.635.440</b>	<b>(109.041.095.455)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>577.412.093.818</b>	<b>686.805.450.514</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(352.261.241)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60=61)</b>	<b>70</b>		<b>889.544.729.258</b>	<b>577.412.093.818</b>

Lập bảng



Tăng Trần Tấn Khải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thuỳ Vân



Đồng Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Tổng giám đốc



Quách Văn Đức



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2019

### 1 . THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4704000007 ngày 03 tháng 11 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 21 số 3600283394 ngày 17 tháng 07 năm 2019.

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

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

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Bán buôn tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng, phá dỡ công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Sản xuất gốm sứ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở;
- Đầu tư và kinh doanh cảng;
- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý, đấu giá và sàn giao dịch bất động sản.

**Cấu trúc Tổng Công ty**

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	KP8, Phường Long Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, kinh doanh đá granit
- Trạm dừng xe Tân Phú	182A, QL 20, Xã Phú Sơn, Huyện Tân Phú, Đồng Nai	Dịch vụ
- Trạm dừng xe Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Huyện Xuân Lộc, Đồng Nai	Dịch vụ
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, Phường Tân Biên, TP. Biên Hoà, Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
- Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp
- Văn phòng đại diện tại Hoa Kỳ	Thành phố Bentonville, Bang Arkansas, Hoa Kỳ	Văn phòng đại diện
- Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh	Lầu 9, Tòa nhà Vietcombank Tower, số 5 Công trường Mê Linh, phường Bến Nghé, Quận 1, TPHCM	Văn phòng đại diện

Tổng Công ty có Chi nhánh hạch toán độc lập:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa – Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345 Quốc lộ 20, xã Lộc Nga, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng	Sản xuất, thương mại

**Tổng số các Công ty con:**

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 17 Công ty.
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

**Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2	Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	91,27%	91,27%	Dịch vụ Logistic
3	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa dân chủ ND Lào	100,00%	100,00%	Thương mại, trồng khai thác cà phê
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư, bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Tỉnh Đồng Nai	51,00%	51,00%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	80,00%	80,00%	Hạ tầng khu công nghiệp

8	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
9	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(1)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	86,13%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
11	Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu
12	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	81,98%	81,98%	Kho cảng xăng dầu
13	Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	89,47%	89,47%	Xuất nhập khẩu xăng dầu
14	Công ty Cổ phần Scafe	Tỉnh Đồng Nai	62,19%	62,19%	Sản xuất và kinh doanh Cà phê
15	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa <sup>(3)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	60,10%	75,79%	Kinh doanh cà phê
16	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	99,21%	99,21%	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
17	Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Tỉnh Đồng Nai	100,00%	100,00%	Kinh doanh nông, lâm sản nguyên liệu

<sup>(1)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2019 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 40% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

<sup>(2)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2019 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 36% và 64% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua 2 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

<sup>(3)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2019 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 30% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

**Tổng Công ty có các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2019 bao gồm:**

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	28,98%	28,98%	Hạ tầng khu công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Dịch vụ tư vấn, thiết kế, QLDA
3	Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa <sup>(1)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	46,84%	51,32%	Dịch vụ



4	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai <sup>(1)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	32,39%	35,49%	Dịch vụ cảng
5	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	Kinh doanh xăng dầu
6	Công ty Cổ phần Dầu Nhòn STS <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhòn
7	Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Đồng Nai <sup>(3)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
8	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch <sup>(4)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty cổ phần khí hóa lỏng Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	21,23%	36,00%	Kinh doanh khí hóa lỏng
10	Công ty cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Tỉnh Đồng Nai	45,00%	45,00%	Kinh doanh vận tải Hàng không

<sup>(1)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2019 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

<sup>(2)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2019 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa

<sup>(3)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2019 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai

<sup>(4)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2019 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

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

Kỳ kế toán kỳ của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng kỳ.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng Chuẩn mực, Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính 2017. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Tổng Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

#### **2.4 . Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### **2.5 . Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

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

#### **2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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



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

## **2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **2.8 . Các khoản đầu tư tài chính**

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

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu

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

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.9 . Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **2.10 . Hàng tồn kho**

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

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



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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Đối với hoạt động xây lắp: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

## 2.11 . Tài sản cố định

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	06 - 15 năm
- Quyền sử dụng mặt nước	Không trích khấu hao
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Thiết bị truyền dẫn	05 - 08 năm

## 2.12 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

## 2.13 . Chi phí trả trước

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

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

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

#### **2.14 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

#### **2.15 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

#### **2.16 . Chi phí đi vay**

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

#### **2.17 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

#### **2.18 . Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

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

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

#### **2.19 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

#### **2.20 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.



Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

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

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

## 2.21 . Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*



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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

#### **2.22 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

#### **2.23 . Giá vốn hàng bán**

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

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

#### **2.24 . Chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

---

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

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

#### **2.26 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp Phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	6.015.528.438	7.313.293.449
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	585.032.701.022	216.677.074.135
Tiền đang chuyển	2.779.000.000	47.603.559.782
Các khoản tương đương tiền (*)	295.717.499.798	305.818.166.452
	<u><b>889.544.729.258</b></u>	<u><b>577.412.093.818</b></u>

(\*) Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>158.727.191.829</b>	<b>158.727.191.829</b>	<b>220.917.552.531</b>	<b>220.917.552.531</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn <sup>(*)</sup>	158.727.191.829	158.727.191.829	220.917.552.531	220.917.552.531
	<b>158.727.191.829</b>	<b>158.727.191.829</b>	<b>220.917.552.531</b>	<b>220.917.552.531</b>

<sup>(\*)</sup>Tại ngày 31/12/2019, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6.5%/năm.

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu						
- Cổ phiếu mã NTW	6.616.661.800	9.255.653.000	-	6.616.661.800	11.014.992.000	-
	<b>6.616.661.800</b>	<b>9.255.653.000</b>	<b>-</b>	<b>6.616.661.800</b>	<b>11.014.992.000</b>	<b>-</b>

Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2019 của Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.



**c) Đầu tư vào đơn vị khác**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị khoản đầu tư	Dự phòng	Giá trị khoản đầu tư	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (TMW)	4.914.700.000	-	4.914.700.000	-
- Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình	3.855.901.267	-	3.855.901.267	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	30.980.222.002	-	30.980.222.002	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư	2.093.175.000	(1.397.309.213)	2.093.175.000	(1.396.638.391)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	-	61.526.695.803	-
- Công ty Cổ phần Y dược phẩm Việt Nam	11.400.000	-	11.400.000	-
- Trang trại nuôi bò Kobe Việt Nam	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	<b>131.614.894.072</b>	<b>(1.397.309.213)</b>	<b>131.614.894.072</b>	<b>(1.396.638.391)</b>

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

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

	31/12/2019				01/1/2019			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	28,98%	28,98%	54.346.991.345	Tỉnh Đồng Nai	28,98%	28,98%	37.660.451.521
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.883.605.193	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.784.506.095
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	46,84%	51,32%	384.983.529	Tỉnh Đồng Nai	46,84%	51,32%	384.983.529
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	32,39%	35,49%	44.529.720.673	Tỉnh Đồng Nai	32,39%	35,49%	38.925.815.755
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	6.194.648.168	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	6.049.316.265
- Công ty CP Dầu Nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	10.322.638.300	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	10.241.878.980
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	2.645.833.439	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	2.376.223.872
- Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	0,00%	0,00%	-	Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	80.000.000.000
- Công ty TNHH Thành Phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	10,30%	20,00%	76.671.247.734	Tỉnh Đồng Nai	10,30%	20,00%	88.798.481.375
- Công ty Cổ phần khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	21,23%	36,00%	11.902.653.948	Tỉnh Đồng Nai	21,23%	36,00%	11.176.356.285
- Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Tỉnh Đồng Nai	45,00%	45,00%	3.299.525.584				
				<b>212.181.847.913</b>				<b>277.398.013.677</b>



**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	46.165.787.996	123.320.787.996
- NETBULK SHIPPING PTE. LTD	84.887.879.732	-
- Louis DreyFus Commodities Suisse SA	43.214.309.182	32.299.967.125
- BERNHARD ROTHFOS GMBH	92.669.474.642	8.150.487.867
- Công ty Cổ phần Long Thuận	59.068.676.795	-
- Công ty TNHH Thanh Huyền	61.323.369.636	-
- Phải thu khách hàng khác	463.675.409.194	459.056.757.786
	<b>851.004.907.177</b>	<b>622.828.000.774</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty TNHH Vận tải Phú Hòa Phát		-	8.866.456.667	-
- Công ty TNHH sản xuất TMDV Lý Thành			5.411.053.174	-
- Công ty TNHH nông sản Kim Phú Di Linh		-	4.471.068.200	
- Các đối tượng khác	57.351.920.871	-	41.248.299.675	-
	<b>57.351.920.871</b>	<b>-</b>	<b>59.996.877.716</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13.500.000.000	13.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	59.750.000.000	-
- Đối tượng khác	112.180.276.963	70.000.000
	<b>185.430.276.963</b>	<b>13.570.000.000</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Đối tượng khác	60.614.766.000	58.571.812.800
	<b>60.614.766.000</b>	<b>58.571.812.800</b>

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu lợi nhuận, cổ tức		-		-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.120.528.184	-	28.364.008.184	-
- Tạm ứng cổ tức cho các cổ đông	51.341.642.500	-		-
- Phải thu khác	235.683.209.233		72.935.558.130	-
	<b>315.145.379.917</b>	<b>-</b>	<b>101.299.566.314</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	45.373.748.500	-	127.480.070.792	-
- Phải thu khác	25.618.000	-	-	-
	<b>45.399.366.500</b>	<b>-</b>	<b>127.480.070.792</b>	<b>-</b>

**9 . DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	(28.120.528.184)	(28.364.008.184)
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	(46.165.787.996)	(61.660.393.998)
- Khách hàng khác	(5.377.789.930)	(6.784.229.581)
	<b>(79.664.106.110)</b>	<b>(96.808.631.763)</b>

**10 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Hàng tồn kho	335.026.686	337.668.161
	<b>335.026.686</b>	<b>337.668.161</b>



**11 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	97.283.844.287	-	96.219.929.896	-
Công cụ, dụng cụ	3.522.339.605	-	5.938.277.564	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	212.580.904.796	-	153.112.406.150	-
Thành phẩm	97.820.279.888	-	146.609.974.640	-
Hàng hoá	610.808.042.466	-	495.738.646.336	-
Hàng gửi đi bán	6.678.561.979	-	2.092.513.813	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(28.311.177.623)	-	(28.698.801.183)
	<b>1.028.693.973.021</b>	<b>(28.311.177.623)</b>	<b>899.711.748.399</b>	<b>(28.698.801.183)</b>

**12 . TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.784.861.401.466	1.784.861.401.466	1.765.185.502.380	1.765.185.502.380
- Dự án núi Dông Dài	489.130.655.181	489.130.655.181	428.702.913.441	428.702.913.441
- Dự án Cù lao Tân Vạn	676.896.336.186	676.896.336.186	287.748.391.398	287.748.391.398
- Khác	-	-	-	-
	<b>2.950.888.392.833</b>	<b>2.950.888.392.833</b>	<b>2.481.636.807.219</b>	<b>2.481.636.807.219</b>

**13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	547.479.291.138	248.947.338.005	118.264.311.821	12.109.464.791	7.642.515.819	64.406.018.933	998.848.940.507
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	27.675.319.256	22.017.522.223	9.037.866.907	1.306.042.358	2.261.752.289	-	62.298.503.033
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	110.884.309.516	684.092.894	-	-	-	5.669.306.796	117.237.709.206
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(67.493.082)	(69.331.445)	(210.114.394)	-	-	(3.026.008.078)	(3.372.946.999)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(8.910.625.400)	(1.502.947.772)	(1.354.800.000)	-	-	-	(11.768.373.172)
- Hợp nhất kinh doanh	(21.235.084.516)	(12.523.121.320)	(382.281.220)	(208.222.409)	(167.762.424)	-	(34.516.471.889)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng/giảm khác	(371.507.019)	7.482.212.802	3.129.445.455	-	-	-	10.240.151.238
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>655.454.209.893</b>	<b>265.035.765.387</b>	<b>128.484.428.569</b>	<b>13.207.284.740</b>	<b>9.736.505.684</b>	<b>67.049.317.651</b>	<b>1.138.967.511.924</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	255.232.972.662	182.246.866.715	65.567.653.152	8.261.269.096	3.476.632.219	25.212.951.514	539.998.345.358
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	31.642.367.620	22.419.335.151	13.085.422.617	1.251.933.390	1.356.663.107	6.179.881.762	75.935.603.647
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(49.173.229)	(42.581.114)	(127.528.088)	-	-	(1.184.587.966)	(1.403.870.397)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(2.140.729.092)	(1.406.199.807)	(1.239.800.000)	-	-	-	(4.786.728.899)
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	(12.142.723.365)	(10.744.173.344)	(497.281.220)	(208.222.409)	(143.688.343)	-	(23.736.088.681)
- Giảm khác	-	(463.987.407)	-	-	-	(2.890.097.171)	(3.354.084.578)
- Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>272.542.714.596</b>	<b>192.009.260.194</b>	<b>76.788.466.461</b>	<b>9.304.980.077</b>	<b>4.689.606.983</b>	<b>27.318.148.139</b>	<b>582.653.176.450</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	292.246.318.476	66.700.471.290	52.696.658.669	3.848.195.695	4.165.883.600	39.193.067.419	458.850.595.149
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>382.911.495.297</b>	<b>73.026.505.193</b>	<b>51.695.962.108</b>	<b>3.902.304.663</b>	<b>5.046.898.701</b>	<b>39.731.169.512</b>	<b>556.314.335.474</b>

**14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	75.305.425.977	1.000.000.000	4.162.423.655	259.907.780	80.727.757.412
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	7.638.000.000	-	33.900.000	2.508.990.200	10.180.890.200
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(44.365.679)	-	-	-	(44.365.679)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>82.899.060.298</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>4.196.323.655</b>	<b>2.768.897.980</b>	<b>90.864.281.933</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	5.077.746.315	1.000.000.000	3.070.435.438	259.907.780	9.408.089.533
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	264.490.087	-	488.214.236	138.146.457	890.850.780
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(4.929.519)	-	-	-	(4.929.519)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.337.306.883</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>3.558.649.674</b>	<b>398.054.237</b>	<b>10.294.010.794</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	70.227.679.662	-	1.091.988.217	-	71.319.667.879
Tại ngày cuối năm	77.561.753.415	-	637.673.981	2.370.843.743	80.570.271.139



**15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	693.397.914.006	1.059.779.372.537	-	1.753.177.286.543
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	4.025.389.770	-	-	4.025.389.770
- Góp vốn Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	75.140.038.856	461.545.056.613	-	536.685.095.469
- Phân loại lại	5.563.350.808	(5.982.574.523)	-	(419.223.715)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	(94.619.033.011)	89.888.062.970	-	(4.730.970.041)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>683.507.660.429</b>	<b>1.605.229.917.597</b>	<b>-</b>	<b>2.288.737.578.026</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	252.327.042.019	330.991.348.670	-	583.318.390.689
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	37.524.997.208	53.752.340.959	-	91.277.338.167
- Hợp nhất kinh doanh	(21.393.752.225)	-	-	(21.393.752.225)
- Giảm theo giá trị định giá	-	-	-	-
- Nhận góp vốn	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	(52.756.610.632)	50.037.502.604	-	(2.719.108.028)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>215.701.676.370</b>	<b>434.781.192.233</b>	<b>-</b>	<b>650.482.868.603</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	441.070.871.987	728.788.023.867	-	1.169.858.895.854
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>467.805.984.059</b>	<b>1.170.448.725.364</b>	<b>-</b>	<b>1.638.254.709.423</b>

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Hợp tác xã Cà phê Thủy Tiến	13.515.838.200	13.515.838.200	53.487.750.000	53.487.750.000
- Công ty CP Xăng dầu và Dịch vụ Hàng Hải S.T.S	34.644.020.520	34.644.020.520	68.944.918.770	68.944.918.770
- VITOL ASIA PTE LTD	142.299.417.473	142.299.417.473		
- HL ENERGY TRADING PTE	59.946.959.119	59.946.959.119		
- MERCURIA ENERGY TRAD	70.407.625.806	70.407.625.806	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	218.609.738.832	218.609.738.832	225.694.490.881	225.694.490.881
	<b>539.423.599.950</b>	<b>539.423.599.950</b>	<b>348.127.159.651</b>	<b>348.127.159.651</b>

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Khách hàng khu dân cư 18ha	5.629.025.000	-
- Bernhard Rothfos GMBH	-	-
- Công ty TNHH Tân Hiệp	-	
- Các khách hàng khác	20.217.188.440	83.742.512.559
	<b>25.846.213.440</b>	<b>83.742.512.559</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Các khách hàng khác	180.871.273.285	174.731.356.466
	<b>180.871.273.285</b>	<b>174.731.356.466</b>

**18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	6.257.784.473	18.060.491.559	317.575.830.540	319.413.565.717	3.700.172.138	17.529.211.827
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	22.656.382.792	24.240.828.120	1.584.445.328	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	53.548.326.067	70.869.400.227	17.321.074.160	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.553.369.371	48.469.666.026	42.529.470.573	80.136.212.007	2.247.266.320	10.318.717.827
- Thuế thu nhập cá nhân	14.423.455	1.085.507.783	26.330.776.628	22.955.156.243	-	4.438.254.384
- Thuế tài nguyên	-	3.579.968	51.827.216	50.507.024	-	4.900.160
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	561.673.011	-	110.979.433.969	110.622.318.100	173.769.743	-
- Thuế bảo vệ môi trường	-	-	214.540.276.025	174.551.594.025	-	39.988.682.000
- Các loại thuế khác	-	359.199.031	2.578.040.937	2.932.759.788	1.311.070	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.230.464.084	5.059.200.882	-	171.263.202
	<b>8.387.250.310</b>	<b>67.978.444.367</b>	<b>796.020.828.831</b>	<b>810.831.542.133</b>	<b>25.028.038.759</b>	<b>72.451.029.400</b>



**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	24.277.736.895	38.381.359.555
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	23.521.730.974	17.491.253.512
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	-	604.813.347.595
- Chi phí phải trả khác	40.294.406.136	5.907.120.150
	<b>88.093.874.005</b>	<b>666.593.080.812</b>

**20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	583.446.961.768	
	<b>583.446.961.768</b>	<b>-</b>

**21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2019		Quý IV		Lũy kế		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>1.106.804.122.440</b>	<b>1.106.804.122.440</b>	<b>2.182.999.675.992</b>	<b>1.929.707.630.368</b>	<b>7.287.735.823.343</b>	<b>6.395.289.393.690</b>	<b>1.998.537.530.595</b>	<b>1.998.537.530.595</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>835.811.378.138</i>	<i>835.811.378.138</i>	<i>2.119.463.644.060</i>	<i>1.574.414.387.549</i>	<i>6.881.053.454.269</i>	<i>5.968.863.741.450</i>	<i>1.747.288.069.459</i>	<i>1.747.288.069.459</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn	84.275.120.596	84.275.120.596	79.578.731.733	83.270.751.032	292.606.200.255	314.147.714.683	62.733.606.168	62.733.606.168
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	335.630.732.459	335.630.732.459	590.731.121.893	667.723.355.946	1.999.173.719.837	2.130.625.548.469	204.178.903.827	204.178.903.827
- Ngân hàng China Construction Bank	40.500.000.000	40.500.000.000	-	140.297.496.690	174.970.817.748	215.470.817.748	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	44.382.739.044	44.382.739.044	189.807.262.314	86.659.995.362	317.023.905.951	195.761.252.057	165.645.392.938	165.645.392.938
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương	6.294.893.207	6.294.893.207	127.049.679.539	121.146.304.108	937.899.732.221	906.562.327.458	37.632.297.970	37.632.297.970
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	280.429.317.867	280.429.317.867	597.023.672.686	295.997.753.485	1.813.389.659.448	1.418.629.515.626	675.189.461.689	675.189.461.689
- Ngân hàng Esun Bank	38.478.957.850	38.478.957.850	52.900.000.000	62.597.849.883	242.890.500.231	163.608.036.381	117.761.421.700	117.761.421.700
- Vay tổ chức, cá nhân khác	5.819.617.115	5.819.617.115	28.980.000.000	56.860.895.617	80.762.800.000	58.389.395.617	27.480.000.000	27.480.000.000
- Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	-	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM	-	-	376.308.395.895	59.859.985.426	745.251.338.578	365.669.133.411	379.582.205.167	379.582.205.167
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	-	-	77.084.780.000	-	77.084.780.000	-	77.084.780.000	77.084.780.000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>270.992.744.302</i>	<i>270.992.744.302</i>	<i>63.536.031.932</i>	<i>355.293.242.819</i>	<i>406.682.369.074</i>	<i>426.425.652.240</i>	<i>251.249.461.136</i>	<i>251.249.461.136</i>
- Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	1.580.000.000	1.580.000.000	2.380.000.000	-	4.750.000.000	3.160.000.000	3.170.000.000	3.170.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	7.474.000.000	7.474.000.000	-	5.824.405.044	53.181.818.182	13.192.405.044	47.463.413.138	47.463.413.138
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	36.514.117.196	36.514.117.196	21.941.286.356	10.970.643.178	50.296.131.228	42.927.675.712	43.882.572.712	43.882.572.712
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	29.824.000.000	29.824.000.000	14.912.000.000	7.456.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000	29.824.000.000
- Ngân hàng Esun Bank	-	-	14.294.000.000	-	14.294.000.000	-	14.294.000.000	14.294.000.000

**21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2019		Quý IV		Lũy kế		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Trái phiếu thường - Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu	187.300.000.000	187.300.000.000	-	187.300.000.000	-	187.300.000.000	-	-
- Quỹ ĐTPT Việt Nam	6.060.000.000	6.060.000.000	7.768.050.301	1.751.200.000	7.768.050.301	6.296.200.000	7.531.850.301	7.531.850.301
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	2.240.627.106	2.240.627.106	2.240.695.275	721.345.965	4.228.872.107	2.455.722.852	4.013.776.361	4.013.776.361
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM	-	-	-	140.829.648.632	241.899.497.256	140.829.648.632	101.069.848.624	101.069.848.624
- Ngân hàng OCB	-	-	-	440.000.000	440.000.000	440.000.000	-	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>1.360.692.413.781</b>	<b>1.360.692.413.781</b>	<b>230.579.661.291</b>	<b>188.693.794.371</b>	<b>1.532.012.608.076</b>	<b>887.531.969.200</b>	<b>2.005.173.052.657</b>	<b>2.005.173.052.657</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh - Vượng	128.843.894.016	128.843.894.016	-	22.847.705.356	44.755.027.378	51.202.550.228	122.396.371.166	122.396.371.166
Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	16.640.000.000	16.640.000.000	-	9.535.000.000	7.160.000.000	11.920.000.000	11.880.000.000	11.880.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	242.641.578.533	242.641.578.533	5.742.793.044	144.933.120	348.058.156.703	257.083.223.420	333.616.511.816	333.616.511.816
Ngân hàng TMCP Xăng dầu - Petrolimex	216.136.000.000	216.136.000.000	-	14.912.000.000	-	29.824.000.000	186.312.000.000	186.312.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	5.601.499.564	5.601.499.564	-	2.240.627.100	-	2.240.627.100	3.360.872.464	3.360.872.464
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	4.697.450.301	4.697.450.301	-	7.768.050.301	11.127.272.727	7.768.050.301	8.056.672.727	8.056.672.727
Vay tổ chức, cá nhân khác	202.628.897.550	202.628.897.550	209.001.496.250	106.952.200.000	610.879.636.713	233.195.779.418	580.312.754.845	580.312.754.845
Công ty TNHH YKK Việt Nam	5.623.457.716	5.623.457.716	-	4.797.358.494	3.711.850.548	7.762.463.477	1.572.844.787	1.572.844.787
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN	283.519.406.275	283.519.406.275	15.522.471.997	-	29.621.015.375	-	313.140.421.650	313.140.421.650
Ngân hàng OCB	3.080.000.000	3.080.000.000	-	-	-	440.000.000	2.640.000.000	2.640.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu	251.280.229.826	251.280.229.826	-	1.628.420.000	-	26.328.278.000	224.951.951.826	224.951.951.826
Ngân hàng TMCP Phát triển - TPHCM	-	-	312.900.000	-	405.229.648.632	241.899.497.256	163.330.151.376	163.330.151.376
- Ngân hàng Esun Bank	-	-	-	17.867.500.000	71.470.000.000	17.867.500.000	53.602.500.000	53.602.500.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.467.496.536.221</b>	<b>2.467.496.536.221</b>	<b>2.413.579.337.283</b>	<b>2.118.401.424.739</b>	<b>8.819.748.431.419</b>	<b>7.282.821.362.890</b>	<b>4.003.710.583.252</b>	<b>4.003.710.583.252</b>



**22 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	75.744.616.390	26.005.003.946
- Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	31.266.073.467	46.625.483.455
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	31.075.859.466	67.510.891.458
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.590.516.599	14.586.962.649
	<u><b>183.677.065.922</b></u>	<u><b>154.728.341.508</b></u>

<b>b) Dài hạn</b>		
- Phải trả dài hạn tiền thuê đất	13.746.955.069	56.394.166.774
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	26.066.410.244	24.959.484.555
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về tiền bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty CP DV TM & XD Địa Ốc Kim Oanh	203.000.000.000	153.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.291.476.250	1.433.336.497
	<b>279.778.929.239</b>	<b>262.461.075.502</b>

**23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	104.384.178.235	95.879.629.564
- Doanh thu chưa thực hiện khác	7.688.178.739	2.100.120.467
	<b>113.672.356.974</b>	<b>97.979.750.031</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	3.346.283.683.236	2.809.751.289.197
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Doanh thu chưa thực hiện khác	23.059.773.941	8.900.483.343
	<b>3.375.785.590.607</b>	<b>2.825.093.905.970</b>

**24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
Tỉnh Ủy Đồng Nai	48,06	961.250.000.000	48,06	961.250.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Thành Thành Công	29,75	594.975.000.000	29,75	594.975.000.000
Các cổ đông khác	22,19	443.775.000.000	22,19	443.775.000.000
	<b>100</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>2.000.000.000.000</b>

**b) Cổ phiếu**

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	155.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	200.000.000	200.000.000

**24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**c) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	63.992.455.484	(265.584.961.989)	7.520.757.459	49.552.895.779	545.785.207	25.839.861.017	1.256.406.696.576	3.143.908.441.854
Tăng vốn trong năm									135.190.626.670	135.190.626.670
Lợi nhuận trong năm								31.830.118.800	37.897.002.503	69.727.121.303
Trích các quỹ			3.538.800.000			24.996.103.382	132.900.718	(28.667.804.100)		-
Chia cổ tức								24.334.749.340	(24.334.749.340)	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					(1.976.823.829)					(1.976.823.829)
Mua cổ phiếu quỹ										-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi								(24.076.809.600)	(10.580.688.308)	(34.657.497.908)
Tăng giảm khác			13.753.849.706			(32.661.024.455)		33.317.383.421	(40.394.500)	14.369.814.172
Hợp nhất kinh doanh					1.209.373.545			(44.646.543.137)	(13.666.419.679)	(57.103.589.271)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>81.285.105.190</b>	<b>(264.375.588.444)</b>	<b>5.543.933.630</b>	<b>41.887.974.706</b>	<b>678.685.925</b>	<b>17.930.955.741</b>	<b>1.380.872.073.922</b>	<b>3.269.458.092.991</b>



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

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	2.629.811.728.136	2.275.859.257.328
Doanh thu kinh doanh bất động sản	72.266.701.386	88.567.878.004
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.331.513.714	53.119.106.040
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	122.190.194.231	101.390.469.274
Doanh thu hợp đồng xây dựng	646.345.123	11.385.162.079
Doanh thu khác	453.323.624	399.944.793
	<b>2.886.699.806.214</b>	<b>2.530.721.817.518</b>

**26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	-	27.280.480
- Giảm giá hàng bán	504.426.347	53.271.220
- Hàng bán bị trả lại	151.315.416	1.208.541.941
	<b>655.741.763</b>	<b>1.289.093.641</b>

**27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	2.567.765.201.445	2.222.569.287.423
Giá vốn kinh doanh bất động sản	39.075.921.786	42.846.693.360
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	50.953.281.196	35.898.470.256
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	31.412.797.085	48.055.084.321
Giá vốn hoạt động xây dựng	597.786.167	10.381.257.029
Giá vốn khác	998.516.051	7.039.106.536
	<b>2.690.803.503.730</b>	<b>2.366.789.898.925</b>

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

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	19.840.808.433	12.090.841.501
Lãi bán hàng trả chậm	207.344.055	2.641.337.558
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.239.000.000	19.825.520.708
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	559.484.997	359.781.436
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.220.860.961	2.779.781.751
Doanh thu hoạt động tài chính khác	241.070	313.185
	<b>25.067.739.516</b>	<b>37.697.576.139</b>

**29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	40.362.451.656	27.267.896.428
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(0)	12.976.525
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	377.282.458	1.059.186.201
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	17.622.348.674	594.674.536
Chi phí tài chính khác	522.098.066	-
	<b>58.884.180.854</b>	<b>28.934.733.690</b>

**30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	692.747.231	765.086.283
Chi phí nhân công	21.040.047.309	11.336.064.513
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.558.116.628	1.623.738.533
Thuế, phí, lệ phí	311.766	10.883.264
Chi phí bảo hành	8.459.523	22.750.799
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.513.391.569	26.723.624.039
Chi phí khác bằng tiền	8.948.658.429	9.492.577.619
	<b>69.761.732.455</b>	<b>49.974.725.050</b>

**31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	1.596.656.727	1.749.841.908
Chi phí nhân công	48.460.831.771	56.794.907.222
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.731.412.518	3.286.010.495
Lợi thế thương mại	647.645.301	8.955.448.853
Thuế, phí, lệ phí	3.949.901	1.479.173.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.726.580.996	11.197.308.025
Chi phí khác bằng tiền	16.354.294.781	18.456.887.552
	<b>96.521.371.995</b>	<b>101.919.577.079</b>

**32 . THU NHẬP KHÁC**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	13.167.716.023	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	199.241.383	27.366.868
Thu nhập khác	1.836.140.712	217.549.735.259
	<b>15.203.098.118</b>	<b>217.577.102.127</b>

**33 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	2.205.059.997	807.333.333
Tiền phạt và chậm nộp thuế, truy thu	-	3.745.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất	1.636.147.574	802.003.582
Chi phí khác	9.588.433.999	36.086.885.512
	<b>13.429.641.570</b>	<b>37.699.967.427</b>

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

	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	227.276.606	21.220.289.590
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	11.856.868.477	19.538.500.852
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>12.084.145.083</b>	<b>40.758.790.442</b>

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

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

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

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

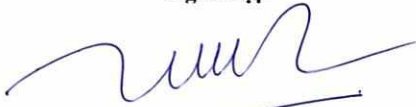
Giao dịch phát sinh trong kỳ :

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2019	Quý 4 năm 2018
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>			
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	84.245.454	76.500.000
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	-	2.545.455
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	-	18.909.091
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	22.727.273	14.181.818
- Cty CP Khí Dầu Mô Hoá Lông Tín Nghĩa	Công ty liên kết	54.545.454	-
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.102.181.819	104.409.092
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	12.000.000	12.000.000
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	300.000.000	90.000.000
- Công ty CP khí dầu mô hóa lông Tín Nghĩa	Công ty liên kết	835.455	-
Số dư tại ngày 31/12/2019			
	Mối quan hệ	31/12/2019	01/1/2019
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>			
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	-	549.450.000
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	52.620.520	-



- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	-	18.072.670
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	30.890.000	10.340.000
- Cty CP khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	20.000.000	
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	-	186.508.466.704
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	955.918.688	913.444.607
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Bên liên quan khác	13.500.000.000	13.500.000.000
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết	70.000.000	70.000.000
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	Bên liên quan khác	59.750.000.000	-
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>			
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	60.614.766.000	58.571.812.800
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	-	4.261.288.000
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	176.068.500	5.600.000
- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	7.261.200.000	7.132.600.000
- Công ty CP Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	8.701.700	
- Công ty CP KCN Long Khánh	Bên liên quan khác	-	13.680.000.000
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	Bên liên quan khác	27.265.000.000	
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	3.724.987.133	5.388.205.601
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>			
- Công ty CP thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	231.000.000	
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	45.650.000	1.132.515.829
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	13.200.000	3.201.656.581
- Công ty Cổ phần Xăng dầu và DV Hàng Hải STS	Bên liên quan khác	34.644.020.520	68.944.918.770
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	1.465.674.380	1.188.680.020
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.515.072.380	1.251.127.455

Người lập



Tăng Trần Tấn Khải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy Vân



Đồng Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Quách Văn Đức