

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

<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 (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02 – DN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 – DN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 – DN)	12

## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

Số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 3 tháng 11 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 ngày 1 tháng 8 năm 2018.

#### Hội đồng Quản trị

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch (Từ ngày 30 tháng 5 năm 2018)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch (Đến ngày 5 tháng 4 năm 2018)
Ông Lê Văn Danh	Thành viên
Bà Nguyễn Hải Tâm	Thành viên (Đến ngày 5 tháng 4 năm 2018)
Ông Thái Văn Chuyện	Thành viên (Từ ngày 20 tháng 4 năm 2018)

#### Ban Kiểm soát

Ông Lê Minh Chương	Trưởng ban
Ông Trần Phạm Việt Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Triển	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Quách Văn Đức	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Phú Kiệt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc

#### Người đại diện theo pháp luật

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
-------------------	-----------------------------

#### 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 – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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 tổng hợp thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp trên cơ sở Văn phòng Tổng Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Văn phòng 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 sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Văn phòng Tổng Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Văn phòng Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm từ trang 5 đến trang 66. Báo cáo tài chính tổng hợp này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Văn phòng Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Quách Văn Đức  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty phê duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2019. Báo cáo tài chính tổng hợp này bao gồm bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 12 đến trang 66.

### **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 tổng hợp của Văn phòng 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi một đơn vị kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán của họ phát hành ngày 5 tháng 4 năm 2018, đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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



Mai Viết Hùng Trần  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0048-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8307  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2019



Lê Quang Đạo  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
2845-2019-006-1

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 41)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.414.644.943.503</b>	<b>1.934.778.164.578</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>135.127.565.523</b>	<b>362.226.401.824</b>
111	Tiền		127.891.107.441	70.219.081.824
112	Các khoản tương đương tiền		7.236.458.082	292.007.320.000
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>130.929.298.786</b>	<b>206.207.661.800</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)	124.312.636.986	199.591.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>681.305.652.485</b>	<b>848.924.685.479</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	257.300.067.155	397.475.510.243
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	31.714.469.903	86.572.705.159
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	180.670.465.101	285.870.465.101
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	301.888.055.658	95.567.346.943
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(90.267.405.332)	(16.561.341.967)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>458.948.763.495</b>	<b>508.906.401.740</b>
141	Hàng tồn kho		469.573.008.524	525.715.359.060
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(10.624.245.029)	(16.808.957.320)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.333.663.214</b>	<b>8.513.013.735</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		7.251.918.561	5.032.403.031
152	Thuế GTGT được khấu trừ		567.738.608	202.312.750
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(b)	514.006.045	3.278.297.954

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 66 là một phần cấu thành báo cáo tài chính tổng hợp này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 41)
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.933.160.695.200</b>	<b>5.152.405.054.367</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>921.794.859.912</b>	<b>958.946.341.198</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	10.450.000.000	133.956.159.571
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	704.103.258.375	643.779.144.550
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	207.241.601.537	181.354.443.827
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	-	(143.406.750)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>135.875.020.285</b>	<b>136.345.676.586</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	133.706.218.626	133.731.570.505
222	Nguyên giá		275.147.529.201	278.362.624.584
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(141.441.310.575)	(144.631.054.079)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	2.168.801.659	2.614.106.081
228	Nguyên giá		5.597.210.040	5.465.644.040
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.428.408.381)	(2.851.537.959)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>576.250.814.027</b>	<b>509.688.537.704</b>
231	Nguyên giá		925.656.193.158	701.545.672.533
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(349.405.379.131)	(191.857.134.829)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.434.535.661.423</b>	<b>1.201.777.245.120</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.434.535.661.423	1.201.777.245.120
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4(c)	<b>2.649.819.554.143</b>	<b>2.218.434.203.395</b>
251	Đầu tư vào công ty con		2.589.473.582.782	2.105.547.485.857
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		117.368.661.156	157.993.778.347
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		39.750.823.269	39.080.823.269
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(96.773.513.064)	(84.187.884.078)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>214.884.785.410</b>	<b>127.213.050.364</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	214.884.785.410	127.213.050.364
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>7.347.805.638.703</b>	<b>7.087.183.218.945</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 66 là một phần cấu thành báo cáo tài chính tổng hợp này.



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 41)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.728.830.266.994</b>	<b>5.110.542.294.375</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.242.653.312.325</b>	<b>2.092.929.186.235</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	153.146.645.167	71.281.781.985
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.793.639.541	4.464.074.848
313	Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước	16(a)	23.785.684.466	3.778.949.842
314	Phải trả người lao động		15.425.274.716	18.134.755.943
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	24.636.512.901	29.732.289.009
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	92.254.356.837	35.840.533.652
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	69.654.052.916	88.485.251.164
320	Vay ngắn hạn	20(a)	845.894.025.849	1.834.858.059.888
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		16.063.119.932	6.353.489.904
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>3.486.176.954.669</b>	<b>3.017.613.108.140</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	2.979.198.190.319	1.000.831.243.642
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	84.453.441.648	1.589.126.081.788
338	Vay dài hạn	20(b)	353.669.894.016	363.868.408.063
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	21	62.049.837.306	63.787.374.647
342	Dự phòng phải trả dài hạn		6.805.591.380	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.618.975.371.709</b>	<b>1.976.640.924.570</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.618.975.371.709</b>	<b>1.976.640.924.570</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	2.000.000.000.000	1.558.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	1.558.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	5.634.952.321	5.634.952.321
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	19.979.084.214	1.892.231.181
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	593.361.335.174	411.113.741.068
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		222.680.538.007	29.274.967.784
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		370.680.797.167	381.838.773.284
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.347.805.638.703</b>	<b>7.087.183.218.945</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 66 là một phần cấu thành báo cáo tài chính tổng hợp này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức  
Tổng Giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 66 là một phần cấu thành báo cáo tài chính tổng hợp này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 41)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.128.998.772.395	4.562.471.221.566
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.128.998.772.395	4.562.471.221.566
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(4.970.140.562.182)	(4.448.688.141.225)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	158.858.210.213	113.783.080.341
21	Doanh thu hoạt động tài chính	363.887.684.022	568.823.143.399
22	Chi phí tài chính	(139.870.352.236)	(166.570.566.183)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(72.831.927.821)	(102.790.969.243)
25	Chi phí bán hàng	(66.521.806.334)	(51.433.436.382)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(183.487.458.271)	(88.589.842.129)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	132.866.277.394	376.012.379.046
31	Thu nhập khác	270.229.679.235	13.256.481.080
32	Chi phí khác	(8.617.073.687)	(4.062.920.016)
40	Lợi nhuận khác	261.612.605.548	9.193.561.064
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	394.478.882.942	385.205.940.110
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(25.535.623.116)	(4.760.594.881)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.737.537.341	1.737.537.341
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	370.680.797.167	382.182.882.570

Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

Quách Văn Đức  
Tổng Giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 66 là một phần cấu thành báo cáo tài chính tổng hợp này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 03 – DN

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>394.478.882.942</b>	<b>385.205.940.110</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	49.044.764.760	23.882.555.351
03	Các khoản dự phòng	86.769.164.690	69.220.784.333
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(39.179.253)	641.270.483
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(386.500.948.689)	(539.513.357.664)
06	Chi phí lãi vay	72.831.927.821	102.790.969.243
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>216.584.612.271</b>	<b>42.228.161.856</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	242.430.275.842	(14.555.109.148)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	56.142.350.536	(96.782.247.269)
11	Tăng các khoản phải trả	512.936.127.557	342.558.091.145
12	Tăng chi phí trả trước	(37.351.703.058)	(24.623.633.981)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	-	1.296.850.000
14	Tiền lãi vay đã trả	(88.948.413.323)	(107.784.797.230)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(7.350.092.282)	(5.745.467.571)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(1.936.720.000)	(4.780.384.686)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>892.506.437.543</b>	<b>131.811.463.116</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(384.056.380.530)	(334.826.588.655)
22	Thu từ thanh lý TSCĐ	3.993.636.363	4.603.255.344
23	Chi cho vay và gửi tiết kiệm có kỳ hạn	(356.091.416.736)	(363.848.735.097)
24	Thu hồi cho vay và các khoản gửi tiết kiệm có kỳ hạn	476.245.665.925	2.272.184.287
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(286.660.878.149)	(427.940.425.516)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	428.891.690.292
27	Thu lãi cho vay, cổ tức được chia	51.061.013.203	52.211.338.777
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(495.508.359.924)</b>	<b>(638.637.280.568)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	442.000.000.000	40.937.302.880
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	4.840.837.768.612	5.454.221.581.203
34	Chi trả nợ gốc vay	(5.742.189.155.660)	(5.043.793.118.540)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(164.484.220.000)	(100.309.020.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(623.835.607.048)</b>	<b>351.056.745.543</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(226.837.529.429)</b>	<b>(155.769.071.909)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	<b>362.226.401.824</b>	<b>518.012.746.727</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(261.306.872)	(17.272.994)
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	<b>135.127.565.523</b>	<b>362.226.401.824</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 66 là một phần cấu thành báo cáo tài chính tổng hợp này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**Mẫu số B 03 – DN**

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

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt trong kỳ được trình bày ở Thuyết minh 35.



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức  
Tổng Giám đốc  
Ngày 9 tháng 4 năm 2019

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 66 là một phần cấu thành báo cáo tài chính tổng hợp này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA VĂN PHÒNG 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 cổ phần 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 lần thứ 19 ngày 1 tháng 8 năm 2018.

Tổng Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là “TID” theo quyết định số 694\_QD/SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Hoạt động chính của Văn phòng 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 logistic.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Văn phòng Tổng Công ty có 188 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 166 nhân viên).

Văn phòng 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. Tổng Công ty có 6 chi nhánh và 2 văn phòng đại diện (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 6 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện) như sau:

- Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Chi nhánh Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH 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;
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Khu phố 8, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, 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;
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Lầu 9, Tòa nhà Vietcombank Tower, số 5 Công trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- Văn phòng đại diện tại Hoa Kỳ tại Thành phố Bentonville, Bang Arkansas, Hoa Kỳ.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty có 14 công ty con và 4 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(c) – Đầu tư tài chính dài hạn.

Số thứ tự	Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tại ngày 31 tháng 12 năm		Tỷ lệ biểu quyết (%)	
				2018	2017		
1	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng Hòa Dân chủ Nhân dân Lào	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	99,44	99,44
3	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ Logistics	89,60	89,60	91,97	91,97
4	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	81,98	81,98	-	-
5	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	80,00	80,00	86,49	86,49
6	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	76,50	76,50	-	-
7	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	72,73	72,73	(**)	(**)
8	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	59,07	59,07	59,07	59,07
9	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
10	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	56,74	56,74	56,74	56,74
11	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
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,52	51,52	51,76	51,76
13	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
14	Công ty Cổ phần Scafe (**)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	50,00	50,00	(**)	(**)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**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 hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tại ngày 31 tháng 12 năm			
				2018	Tỷ lệ biểu quyết (%)	2017	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	40,00	40,00	46,54	46,54
2	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
3	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	29,51	29,51	28,98	28,98
4	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
5	Công ty Cổ phần Scafe	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	(**)	(**)	39,68	39,68
6	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	(**)	(**)	40,00	40,00

(\*) Trước ngày 12 tháng 2 năm 2018, Công ty con này có tên là Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

(\*\*) Trong năm 2018, Tổng Công ty đã đầu tư thêm vào các công ty liên kết này để tăng tỷ lệ sở hữu và trở thành công ty con của Tổng Công ty.



## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính tổng hợp bao gồm báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng công ty và đơn vị hạch toán phụ thuộc (Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa).

Báo cáo tài chính tổng hợp 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. Báo cáo tài chính tổng hợp được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

### **2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Văn phòng 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**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “đồng”).

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.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán 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. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại 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.

### **2.4 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **2.5 Khoản phải thu khách hàng**

Các khoản phải thu khách hàng được thể hiện theo giá trị ghi trên hóa đơn gốc trừ dự phòng các khoản phải thu khó đòi được ước tính dựa trên việc rà soát của Ban Tổng Giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu tại thời điểm cuối năm. Các khoản nợ được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

### 2.6 Hàng tồn kho

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 kỳ 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.

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 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 chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

### 2.7 Đầu tư

#### (a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Tổng Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá. 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.

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. 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 Ban Tổng Giám đốc 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 được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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.

#### (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, 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 hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

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

**2.7 Đầu tư (tiếp theo)**

**(d) Đầu tư vào các công ty liên kết**

Đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

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.

**(e) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc đã dự đoán từ khi đầu tư.

**2.8 Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn 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.

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.

**2.9 Tài sản cố định**

*Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định 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 tài sản cố định.

*Khấu hao*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian 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	3 – 8 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 – 8 năm
Tài sản cố định vô hình khác	20 năm

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

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

### 2.9 Tài sản cố định (tiếp theo)

#### *Thanh lý*

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

#### *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

### 2.10 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

### 2.11 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư 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 tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó

#### *Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính như sau:

Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 – 30 năm
Nhà cửa và quyền sử dụng đất	6 – 25 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.

### 2.12 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. 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.

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

### **2.13 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, dịch vụ.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

### **2.14 Vay**

Vay bao gồm các khoản tiền vay và từ các ngân hàng và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế 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. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### **2.15 Chi phí phải trả**

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ 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 kỳ báo cáo.

### **2.16 Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi: Văn phòng 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 đi vay.

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

### **2.17 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Văn phòng 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 Văn phòng 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 Văn phòng Tổng Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

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

### **2.18 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Văn phòng Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Văn phòng Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai.

### **2.19 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp cổ phần của các cổ đông 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Văn phòng Tổng Công ty tại thời điểm báo cáo và sau khi đã trích các quỹ được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại thời điểm báo cáo.

### **2.20 Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN có thể được chia cho các nhà đầu tư/ cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức của Văn phòng Tổng Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

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

### **2.20 Phân phối lợi nhuận**

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau:

#### **(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận thuần 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 lợi nhuận thuần của Tổng Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. 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.

### **2.21 Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

#### **(a) Doanh thu bán hàng**

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 thành 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.

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

### **2.21 Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

#### **(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 khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo 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, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- 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 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; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **(d) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và xuất hóa đơn. Các khoản tăng giảm khối lượng công việc, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã thống nhất và xác nhận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng xây dựng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.



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

**2.21 Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

**(e) 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

**(f) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(g) 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.

**2.22 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với giá trị quyết toán của công trình, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

**2.23 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, khối lượng công việc và dịch vụ cung cấp đã hoàn thành được khách hàng xác nhận, và tổng chi phí phát sinh khi thực hiện thi công các dự án đất nền và đất nền đã xây dựng cơ sở hạ tầng đã bàn giao cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.24 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ 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, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ và lỗ tỷ giá hối đoái.

**2.25 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói và vận chuyển.

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

### **2.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Văn phòng Tổng Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

### **2.27 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. 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 kỳ 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 kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính 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 và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập 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 thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong kỳ 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.

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

### **2.28 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 Văn phòng Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Văn phòng Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Văn phòng Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Văn phòng Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Văn phòng Tổng Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm 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.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Văn phòng 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban Tổng Giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tang tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho kỳ đang làm báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

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

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Tiền mặt	173.302.288	6.823.836
Tiền gửi ngân hàng	127.717.805.153	70.212.257.988
Các khoản tương đương tiền (*)	7.236.458.082	292.007.320.000
	<u>135.127.565.523</u>	<u>362.226.401.824</u>

(\*) Khoản mục này bao gồm tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,5% đến 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 5,0% đến 5,5%/năm).

**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Chứng khoán kinh doanh**

	2018			2017		
	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	11.014.992.000	-	6.616.661.800	7.649.300.000	-

(\*) Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017 của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	2018		2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	124.312.636.986	119.798.636.986	199.591.000.000	199.591.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,5% đến 6,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 6,1% đến 8,75%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư tài chính dài hạn

	2018			2017		
	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 Đầu tư Nhơn Trạch	656.534.585.265	(*)	-	656.534.585.265	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	275.400.000.000	(*)	-	275.400.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (**)	216.488.735.742	(*)	-	268.423.935.008	(*)	-
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	206.600.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (TIP)	201.106.328.037	234.582.426.778	-	201.106.328.037	(*)	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	166.647.815.830	(*)	-	166.647.815.830	(*)	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	159.968.703.674	(*)	(18.715.775)	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	159.041.110.549	(*)	(2.001.842.549)	159.041.110.549	(*)	(1.491.593.760)
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	153.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
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	(*)	(46.806.681.650)	122.715.000.000	(*)	(49.078.229.942)
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	85.925.958.161	(*)	-	85.925.958.161	(*)	(196.992.205)
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	44.327.053.093	(*)	(44.327.053.093)	32.714.053.093	(*)	(32.714.053.093)
Công ty Cổ phần Scafe	4.679.592.517	(*)	(3.619.219.997)	-	(*)	-
	<u>2.589.473.582.782</u>		<u>(96.773.513.064)</u>	<u>2.105.547.485.857</u>		<u>(83.480.869.000)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	2018			2017		
	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 Cà phê Tín Nghĩa	80.000.000.000	(*)	-	80.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	(*)	-	39.968.703.674	(*)	(11.984.983)
Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	34.342.129.977	68.167.860.000	-	33.318.950.977	51.096.900.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.852.741.179	(*)	-	1.852.741.179	(*)	-
Công ty Cổ phần Scafe	-	(*)	-	1.679.592.517	(*)	(695.030.095)
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	1.173.790.000	(*)	-	1.173.790.000	(*)	-
	<u>117.368.661.156</u>		-	<u>157.993.778.347</u>		<u>(707.015.078)</u>

	2018				2017			
	Giá gốc VND	Tỉ lệ sở hữu %	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Tỉ lệ sở hữu %	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>								
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	30.980.222.002	0,22	(*)	-	30.980.222.002	0,33	(*)	-
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Tân Mai (TMW)	4.914.700.000	8,93	(*)	-	4.914.700.000	8,93	(*)	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình	3.855.901.267	1,79	(*)	-	3.185.901.267	1,6	(*)	-
	<u>39.750.823.269</u>			-	<u>39.080.823.269</u>			-

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

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

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017, 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 tài chính dài hạn được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017 của Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội và Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 2 tháng 1 năm 2018, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa bàn giao lại tài sản mà Văn phòng Tổng Công ty đã dùng để góp vốn đầu tư trong năm 2017 và giá trị tài sản bàn giao lại giảm so với lúc đem đi góp vốn đầu tư là 52 tỷ đồng.

**5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	238.327.542.405	330.189.551.150
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	18.972.524.750	67.285.959.093
	<u>257.300.067.155</u>	<u>397.475.510.243</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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:

Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	123.320.787.996	124.826.027.996
Công ty Cổ phần Wagon Việt Nam	38.955.163.300	11.092.775.300
Louis DreyFus Commodities Suisse SA	32.299.967.125	10.318.657.653
	<u>194.575.918.421</u>	<u>146.237.460.949</u>

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

**(b) Dài hạn**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	10.450.000.000	133.956.159.571
	<u>10.450.000.000</u>	<u>133.956.159.571</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

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

	2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)
Bên thứ ba	10.702.238.911	22.721.966.884
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	21.012.230.992	63.850.738.275
	<u>31.714.469.903</u>	<u>86.572.705.159</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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:

	2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)
Công ty TNHH Vận tải Phú Hòa Phát	8.866.456.667	4.574.421.333
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Lý Thành	5.411.053.174	9.449.312.667
Công ty TNHH Nông sản Kim Phú Di Linh	4.471.068.200	10.006.416.667

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

**(a) Ngắn hạn**

	2018 VND	2017 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	180.670.465.101	285.870.465.101

**(b) Dài hạn**

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba	-	1.534.665.925
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	704.103.258.375	642.244.478.625
	<u>704.103.258.375</u>	<u>643.779.144.550</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

**8 PHẢI THU KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)</b>
Bên thứ ba (*)	38.688.193.651	37.190.913.579
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	263.199.862.007	58.376.433.364
	<u>301.888.055.658</u>	<u>95.567.346.943</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn khác – bên thứ ba được trình bày như sau:

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	<u>28.364.008.184</u>	<u>32.762.858.734</u>

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

**(b) Dài hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Bên thứ ba	3.465.552.800	1.259.299.900
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	203.776.048.737	180.095.143.927
	<u>207.241.601.537</u>	<u>181.354.443.827</u>

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<b>2018</b>		
	<b>Giá trị gốc VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán</b>			
Công ty Cổ Phần Hiệp Quang Agro	123.320.787.996	86.324.551.597	61.660.393.998
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.364.008.184	-	28.364.008.184
Đối tượng khác	99.596.400	-	243.003.150
	<u>151.784.392.580</u>	<u>86.324.551.597</u>	<u>90.267.405.332</u>
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán</b>			
Công ty TNHH TMDV Xuất nhập khẩu Long Khang	32.762.858.734	16.381.429.367	16.381.429.367
Đối tượng khác	179.912.600	-	179.912.600
	<u>32.942.771.334</u>	<u>16.381.429.367</u>	<u>16.561.341.967</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

10 HÀNG TỒN KHO

	2018		2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	24.573.988.781	-	54.419.351.120	-
Chi phí SXKD dở dang	1.343.759.422	-	5.920.967.378	-
Công cụ, dụng cụ	1.484.118.320	-	1.433.074.699	-
Thành phẩm tồn kho	17.716.532.336	-	3.709.382.287	-
Hàng gửi đi bán	-	-	37.869.460.652	-
Hàng hóa	424.454.609.665	(10.624.245.029)	422.363.122.924	(16.808.957.320)
	<u>469.573.008.524</u>	<u>(10.624.245.029)</u>	<u>525.715.359.060</u>	<u>(16.808.957.320)</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(10.624.245.029)		(16.808.957.320)	
	<u>458.948.763.495</u>		<u>508.906.401.740</u>	

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm (Hoàn nhập)/ trích lập	16.808.957.320 (6.184.712.291)	44.597.456 16.764.359.864
Số dư cuối năm	<u>10.624.245.029</u>	<u>16.808.957.320</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	160.099.712.676	89.352.389.557
Chi phí thuê đất, phí sử dụng hạ tầng - Công ty TNHH Y.S.P Việt Nam	15.749.283.841	-
Giá trị lợi thế kinh doanh	13.418.105.870	15.237.510.050
Chi phí san lấp mặt bằng nhà máy	9.223.218.777	9.458.451.357
Chi phí hoa hồng môi giới	7.887.339.123	4.420.998.176
Chi phí tư vấn	3.865.642.016	4.423.129.084
Công cụ, dụng cụ	3.829.387.870	3.158.628.621
Khác	812.095.237	1.161.943.519
	<u>214.884.785.410</u>	<u>127.213.050.364</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY****Mẫu số B 09 – DN****11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)</b>
Số dư đầu năm	127.213.050.364	174.419.155.713
Tăng	64.717.944.972	40.611.021.359
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 14)	35.888.396.187	-
Góp vốn bằng tài sản cho công ty con Phân bổ trong năm	-	(73.123.479.140)
	(12.934.606.113)	(14.693.647.568)
Số dư cuối năm	<u>214.884.785.410</u>	<u>127.213.050.364</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

(a) 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 2018						
(Phân loại lại -Thuyết minh 39)	143.870.853.914	83.108.142.323	40.704.286.728	3.732.055.756	6.947.285.863	<b>278.362.624.584</b>
Mua trong năm	-	1.660.556.045	5.600.000.000	-	-	<b>7.260.556.045</b>
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 14)	-	-	967.360.909	-	-	<b>967.360.909</b>
Chuyển giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	-	186.040.211	3.069.350.278	-	-	<b>3.255.390.489</b>
Thanh lý	-	-	(14.613.428.331)	(84.974.495)	-	<b>(14.698.402.826)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>143.870.853.914</u>	<u>84.954.738.579</u>	<u>35.727.569.584</u>	<u>3.647.081.261</u>	<u>6.947.285.863</u>	<u><b>275.147.529.201</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018						
(Phân loại lại -Thuyết minh 39)	40.236.589.503	70.473.861.669	28.528.916.397	2.859.853.275	2.531.833.235	<b>144.631.054.079</b>
Khấu hao trong năm	3.109.128.340	1.633.648.951	2.839.544.267	125.684.100	352.318.871	<b>8.060.324.529</b>
Chuyển giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	184.640.163	31.006.702	741.759.648	-	-	<b>957.406.513</b>
Thanh lý	-	-	(12.122.500.051)	(84.974.495)	-	<b>(12.207.474.546)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>43.530.358.006</u>	<u>72.138.517.322</u>	<u>19.987.720.261</u>	<u>2.900.562.880</u>	<u>2.884.152.106</u>	<u><b>141.441.310.575</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018						
(Phân loại lại -Thuyết minh 39)	<u>103.634.264.411</u>	<u>12.634.280.654</u>	<u>12.175.370.331</u>	<u>872.202.481</u>	<u>4.415.452.628</u>	<u><b>133.731.570.505</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>100.340.495.908</u>	<u>12.816.221.257</u>	<u>15.739.849.323</u>	<u>746.518.381</u>	<u>4.063.133.757</u>	<u><b>133.706.218.626</b></u>



**12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)**

**(a) Hữu hình (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình của Văn phòng Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 102.108.703.267 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 105.277.890.660 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 tài sản cố định hữu hình của Văn phòng Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 69.319.598.671 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 70.353.024.218 đồng).

(\*) Đây là các tài sản cố định hữu hình thuộc Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3 mà Văn phòng Tổng Công ty đã nhận bàn giao lại từ công ty con, theo biên bản bàn giao ngày 2 tháng 1 năm 2018 (Thuyết minh 4(c)).

**(b) Vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018			
(Phân loại lại -Thuyết minh 39)	2.234.169.838	3.231.474.202	<b>5.465.644.040</b>
Mua trong năm	-	131.566.000	<b>131.566.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>2.234.169.838</u>	<u>3.363.040.202</u>	<b><u>5.597.210.040</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 (Phân loại lại - Thuyết minh 39)	992.906.466	1.858.631.493	<b>2.851.537.959</b>
Khấu hao trong năm	109.208.964	467.661.458	<b>576.870.422</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.102.115.430</u>	<u>2.326.292.951</u>	<b><u>3.428.408.381</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 (Phân loại lại - Thuyết minh 39)	<u>1.241.263.372</u>	<u>1.372.842.709</u>	<b><u>2.614.106.081</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>1.132.054.408</u>	<u>1.036.747.251</u>	<b><u>2.168.801.659</u></b>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Văn phòng Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.845.448.202 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.845.448.202 đồng).



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	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 2018 (Phân loại lại - Thuyết minh 39)	444.577.072.845	256.968.599.688	<b>701.545.672.533</b>
Mua trong năm	333.350.000	-	<b>333.350.000</b>
Chuyển giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	226.411.018.537	-	<b>226.411.018.537</b>
Thanh lý	(2.479.076.133)	-	<b>(2.479.076.133)</b>
Khác	(154.771.779)	-	<b>(154.771.779)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>668.687.593.470</u>	<u>256.968.599.688</u>	<u><b>925.656.193.158</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 (Phân loại lại - Thuyết minh 39)	85.949.082.238	105.908.052.591	<b>191.857.134.829</b>
Khấu hao trong năm	34.058.128.958	6.349.440.851	<b>40.407.569.809</b>
Chuyển giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	119.201.848.193	-	<b>119.201.848.193</b>
Thanh lý	(1.906.401.921)	-	<b>(1.906.401.921)</b>
Khác	(154.771.779)	-	<b>(154.771.779)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>237.147.885.689</u>	<u>112.257.493.442</u>	<u><b>349.405.379.131</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 (Phân loại lại - Thuyết minh 39)	358.627.990.607	151.060.547.097	<b>509.688.537.704</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>431.539.707.781</u>	<u>144.711.106.246</u>	<u><b>576.250.814.027</b></u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 277.401.627.863 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 183.390.005.305 đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 4.715.330.530 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.301.920.189 đồng).

(\*) Đây là các bất động sản đầu tư thuộc Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3 mà Văn phòng Tổng Công ty đã nhận bàn giao lại từ công ty con, theo biên bản bàn giao ngày 2 tháng 1 năm 2018 (Thuyết minh 4(c)).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)
Khu Công nghiệp Ông Kèo	766.057.695.122	555.477.614.975
Khu Công nghiệp An Phước	170.843.433.506	176.770.004.588
Trung tâm chuẩn đoán y khoa (Chung cư Quang Vinh)	93.849.019.080	88.437.873.301
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	53.436.986.379	33.275.516.852
Khu tái định cư Hiệp Hòa	37.611.892.506	74.653.898.439
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D	34.137.408.158	29.875.313.830
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	33.674.196.944	26.062.120.038
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	24.948.746.221	24.930.001.893
Khu cù lao phở	13.320.215.161	13.260.215.161
Kho Xăng dầu Phú Hữu - Nhơn Trạch (*)	-	134.549.437.185
Công trình khác	206.656.068.346	44.485.248.858
	<u>1.434.535.661.423</u>	<u>1.201.777.245.120</u>

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

	2018 VND	2017 VND (Phân loại lại - Thuyết minh 39)
Số dư đầu năm	1.201.777.245.120	1.178.682.287.688
Mua trong năm	429.079.000.682	317.590.332.407
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(28.679.173.454)
Chuyển sang tài sản hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(967.360.909)	(213.069.228.839)
Góp vốn vào công ty con bằng tài sản (*)	(159.388.438.192)	(22.250.190.131)
Chuyển sang chi phí trả trước (Thuyết minh 11)	(35.964.785.278)	(30.496.782.551)
Số dư cuối năm	<u>1.434.535.661.423</u>	<u>1.201.777.245.120</u>

(\*) Trong năm 2018, Tổng Công ty đã dùng dự án này làm tài sản góp vốn vào công ty con – Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu (Thuyết minh 34).



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba (*)	140.157.511.409	50.030.182.788
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	12.989.133.758	21.251.599.197
	<u>153.146.645.167</u>	<u>71.281.781.985</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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:

	2018 VND	2017 VND
Hợp tác xã Cà phê Thủy Tiến	53.487.750.000	9.616.938.100
Hangzhou Cogeneration (Hong Kong)	27.793.450.783	-
	<u>81.281.200.783</u>	<u>9.616.938.100</u>

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Tình hình biến động trong kỳ của thuế và các khoản khác phải nộp/phải thu ngân sách Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/ cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế TNDN	8.842.965	25.535.623.116	(1.919.730.163)	23.624.735.918
Thuế thu nhập cá nhân	276.144.331	7.624.310.617	(7.739.506.400)	160.948.548
Thuế GTGT hàng nội địa	3.489.828.210	57.190.507.057	(60.680.335.267)	-
Thuế nhà đất	-	130.381.044.008	(130.381.044.008)	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	3.088.926.575	(3.088.926.575)	-
Thuế tài nguyên	4.134.336	-	(4.134.336)	-
Khác	-	769.139.412	(769.139.412)	-
	<u>3.778.949.842</u>	<u>224.589.550.785</u>	<u>(204.582.816.161)</u>	<u>23.785.684.466</u>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế GTGT	401.069.326	-	-	401.069.326
Thuế nhà đất	2.496.657.475	112.936.719	(2.496.657.475)	112.936.719
Thuế TNDN nộp thừa	380.571.153	-	(380.571.153)	-
	<u>3.278.297.954</u>	<u>112.936.719</u>	<u>(2.877.228.628)</u>	<u>514.006.045</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	17.491.253.512	23.606.885.885
Chi phí công trình	5.395.748.127	4.070.996.451
Chi phí lãi vay	1.102.943.556	2.054.406.673
Khác	646.567.706	-
	<u>24.636.512.901</u>	<u>29.732.289.009</u>

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

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.

19 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba (*)	51.622.778.878	37.479.093.023
<i>Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp Nhơn Trạch 3</i>	46.625.483.455	23.808.371.685
<i>Phải trả cổ tức</i>	66.760.000	8.750.980.000
<i>Khác</i>	4.930.535.423	4.919.741.338
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	18.031.274.038	51.006.158.141
	<u>69.654.052.916</u>	<u>88.485.251.164</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết số dư của nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả ngắn hạn khác – bên thứ ba được trình bày như sau:

	2018 VND	2017 VND
Công ty TNHH Changsin Việt Nam	10.044.613.500	-
Công ty TNHH Công nghiệp	8.567.706.120	8.567.706.120
Công ty TNHH Thương mại Rồng Phương Bắc	6.000.000.000	6.000.000.000
	<u>24.612.319.620</u>	<u>14.567.706.120</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

19 PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba	84.453.441.648	74.456.963.776
<i>Phải trả dài hạn tiền thuê đất</i>	<i>56.297.764.041</i>	<i>46.095.811.502</i>
<i>Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành cho chi phí bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước</i>	<i>26.674.087.676</i>	<i>26.674.087.676</i>
<i>Khác</i>	<i>1.481.589.931</i>	<i>1.687.064.598</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	-	1.514.669.118.012
	<u>84.453.441.648</u>	<u>1.589.126.081.788</u>

20 VAY

(a) Theo thời hạn thanh toán

	2018 VND	2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng	639.076.057.829	1.131.494.481.656
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	74.968.117.196	49.078.118.318
Vay từ các cá nhân	5.106.595.617	65.106.595.617
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	126.743.255.207	589.178.864.297
	<u>845.894.025.849</u>	<u>1.834.858.059.888</u>
<b>Dài hạn</b>		
Vay ngân hàng	418.368.011.212	401.096.526.381
Vay ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	(74.968.117.196)	(49.078.118.318)
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường	10.270.000.000	11.850.000.000
	<u>353.669.894.016</u>	<u>363.868.408.063</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

20 VAY

(b) Biến động của các khoản vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng	1.131.494.481.656	4.614.204.231.824	(5.106.086.744.463)	(535.911.188)	639.076.057.829
Vay bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	589.178.864.297	151.164.542.292	(613.600.151.382)	-	126.743.255.207
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và các cá nhân	65.106.595.617	976.962.711	(60.976.962.711)	-	5.106.595.617
	<u>1.785.779.941.570</u>	<u>4.766.345.736.827</u>	<u>(5.780.663.858.556)</u>	<u>(535.911.188)</u>	<u>770.925.908.653</u>

Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đồng Nai	20.000.000.000	6,5	Quyền sử dụng đất tại Chung cư Quang Vinh và Trạm dừng xe Tân Phú
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương – Chi nhánh Đồng Sài Gòn	211.567.705.7135	5,0 - 5,5	Quyền sử dụng đất, trụ sở làm việc và hàng tồn kho
	50.673.276.399	3,3	
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	40.500.000.000	6,3	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Đồng Nai	136.766.822.513	5,2 - 6,0	
	143.662.495.354	3,2 - 3,4	Trạm xăng dầu Xuân Lộc
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN – Chi nhánh Đồng Nai	35.905.757.850	6,0 - 7,7	Tín chấp
	<u>639.076.057.829</u>		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

20 VAY (tiếp theo)

(c) Biến động của các khoản vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng	401.096.526.381	74.492.031.785	(57.220.546.954)	418.368.011.212
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường	11.850.000.000	-	(1.580.000.000)	10.270.000.000
	<u>412.946.526.381</u>	<u>74.492.031.785</u>	<u>(58.800.546.954)</u>	<u>428.638.011.212</u>

Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay dài hạn như sau:

Ngân hàng	Hạn mức VND	Số cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai	300.000.000.000	165.358.011.212	9,5	Hợp đồng thế chấp quyền khai thác Khu Công nghiệp Ông Kèo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đồng Nai	280.000.000.000	245.960.000.000	9,6 - 10,6	Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp An Phước
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương – Chi nhánh Đông Sài Gòn	700.000.000.000	7.050.000.000	9,5	Quyền sử dụng đất, trụ sở làm việc, cổ phiếu và hàng tồn kho
		<u>418.368.011.212</u>		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

21 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	2018 VND	2017 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	<u>62.049.837.306</u>	<u>63.787.374.647</u>
Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:		
	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	63.787.374.647	65.524.911.988
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 30)	<u>(1.737.537.341)</u>	<u>(1.737.537.341)</u>
Số dư cuối năm	<u>62.049.837.306</u>	<u>63.787.374.647</u>
Chi tiết thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
	2018 VND	2017 VND
Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế (**)	<u>62.049.837.306</u>	<u>63.787.374.647</u>

(\*) Các 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.

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 2018 và năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20%.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính.

Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào lợi nhuận chịu thuế trong tương lai của Tổng Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2014	Chưa quyết toán	<u>99.787.804.228</u>	<u>-</u>	<u>99.787.804.228</u>

Tổng Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế phát sinh vì khả năng Tổng Công ty có lợi nhuận chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ này được đánh giá là không chắc chắn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**Mẫu số B 09 – DN**

**22 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	2018		2017	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	200.000.000	-	155.800.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	200.000.000	-	155.800.000	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000.000	-	155.800.000	-

**(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông**

	2018		2017	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	96.125.000	48,06	77.900.000	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Công	59.497.500	29,75	54.530.000	35,00
Cổ đông khác	44.377.500	22,19	23.370.000	15,00
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	200.000.000	100,00	155.800.000	100,00

**(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	151.706.270	1.517.062.697.120	<b>1.517.062.697.120</b>
Cổ phiếu mới phát hành	4.093.730	40.937.302.880	<b>40.937.302.880</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	155.800.000	1.558.000.000.000	<b>1.558.000.000.000</b>
Cổ phiếu mới phát hành	44.200.000	442.000.000.000	<b>442.000.000.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	200.000.000	2.000.000.000.000	<b>2.000.000.000.000</b>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA – VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	1.517.062.697.120	5.634.952.321	-	140.807.198.965	<b>1.663.504.848.406</b>
Vốn tăng trong năm	40.937.302.880	-	-	-	<b>40.937.302.880</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	382.182.882.570	<b>382.182.882.570</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	1.892.231.181	(1.892.231.181)	-
Chia cổ tức (Thuyết minh 24)	-	-	-	(109.060.000.000)	<b>(109.060.000.000)</b>
Trích quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(580.000.000)	<b>(109.060.000.000)</b>
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	-	(344.109.286)	<b>(580.000.000)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	1.558.000.000.000	5.634.952.321	1.892.231.181	411.113.741.068	<b>1.976.640.924.570</b>
Vốn tăng trong năm (*)	442.000.000.000	-	-	-	<b>442.000.000.000</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	370.680.797.167	<b>370.680.797.167</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	18.086.853.033	(18.086.853.033)	-
Lương cho ban giám đốc (**)	-	-	-	(2.900.000.000)	<b>(2.900.000.000)</b>
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(11.646.350.028)	<b>(11.646.350.028)</b>
Chia cổ tức (Thuyết minh 24) (**)	-	-	-	(155.800.000.000)	<b>(155.800.000.000)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.000.000.000.000	5.634.952.321	19.979.084.214	593.361.335.174	<b>2.618.975.371.709</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Việc tăng vốn điều lệ này đã hoàn thành vào ngày 27 tháng 6 năm 2018.

(\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Chia cổ tức 10%/mệnh giá bằng tiền mặt cho các cổ đông với số tiền là 155.800.000.000 đồng;
- Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 18.086.853.033 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 11.646.350.028 đồng; và
- Trích quỹ thưởng ban điều hành số tiền 2.900.000.000 đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**Mẫu số B 09 – DN**

**24 CỔ TỨC**

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Số dư đầu năm	8.750.980.000	-
Cổ tức phải trả trong năm (Thuyết minh 23)	155.800.000.000	109.060.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(164.484.220.000)	(100.309.020.000)
Số dư cuối năm	<u>66.760.000</u>	<u>8.750.980.000</u>

**25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**(a) Ngoại tệ các loại**

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 4.482.074,71 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.094.657 Đô la Mỹ).

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 31 tháng 12 năm 2017 được thuyết minh tại Thuyết minh 37.

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	4.883.103.239.807	4.291.714.459.682
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	120.586.780.452	70.187.712.217
Doanh thu hợp đồng xây dựng (*)	83.099.424.010	68.625.723.384
Doanh thu kinh doanh bất động sản	10.364.320.982	93.047.452.504
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.845.007.144	38.895.873.779
	<u>5.128.998.772.395</u>	<u>4.562.471.221.566</u>

(\*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm:

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Công trình xây dựng đã hoàn thành	80.145.892.672	29.104.499.641
Công trình xây dựng đang hoàn thiện	2.953.531.338	39.521.223.743
	<u>83.099.424.010</u>	<u>68.625.723.384</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**Mẫu số B 09 – DN**

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	4.841.081.442.257	4.254.240.177.058
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	39.529.726.966	24.016.091.707
Giá vốn hoạt động xây dựng	77.507.643.055	62.383.543.670
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.044.502.073	71.762.673.165
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	10.161.960.122	19.521.295.761
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10)	(6.184.712.291)	16.764.359.864
	<u>4.970.140.562.182</u>	<u>4.448.688.141.225</u>

**28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	251.804.276.701	44.093.723.300
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	86.695.219.150	72.226.532.515
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	12.062.527.460	17.682.108.983
Lãi chậm trả	11.118.859.682	9.078.341.493
Lãi bán các khoản đầu tư, chứng khoán kinh doanh	2.167.621.776	425.742.437.108
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	39.179.253	-
	<u>363.887.684.022</u>	<u>568.823.143.399</u>

**29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Lãi tiền vay	72.831.927.821	102.790.969.243
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	40.070.374.335	14.712.870.421
Lãi từ đầu tư cả phê có kỳ hạn	14.382.421.094	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	12.585.628.986	48.227.010.656
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	641.270.483
Chi phí tài chính khác	-	198.445.380
	<u>139.870.352.236</u>	<u>166.570.566.183</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**Mẫu số B 09 – DN**

**30 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.503.209.609	48.696.113.704
Chi phí nhân công	9.005.910.154	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	289.116.186	201.785.116
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	7.951.818	-
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	9.340.000
Chi phí khác	3.715.618.567	2.526.197.562
	<u>66.521.806.334</u>	<u>51.433.436.382</u>

**31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Chi phí dự phòng	80.448.564.195	4.230.872.263
Chi phí nhân công	57.823.958.150	41.961.442.212
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.759.110.993	8.209.606.923
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.246.839.929	7.285.686.592
Thuế, phí và lệ phí	5.143.567.785	3.105.255.438
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.808.660.925	2.080.077.600
Chi phí khác	16.256.756.294	21.716.901.101
	<u>183.487.458.271</u>	<u>88.589.842.129</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

32 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2018 VND	2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ thanh lý dự án (*)	142.773.845.171	-
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản (**)	120.551.561.808	-
Lãi do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.410.493.851	-
Thu nhập từ phạt chậm trả	2.244.672.085	5.432.615.674
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu thường của khoản đầu tư đã thanh lý	-	1.916.688.000
Thu nhập từ thu lại học phí đào tạo	-	3.969.171.797
Thu nhập khác	3.249.106.320	1.938.005.609
	<u>270.229.679.235</u>	<u>13.256.481.080</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất	3.557.767.295	1.017.954.663
Chi phí thù lao của Kiểm soát viên, Hội đồng Quản trị không chuyên trách	1.752.000.000	1.752.000.000
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	1.029.773.466
Xử lý kiểm kê tại thời điểm cuối kỳ	-	218.651.623
Các khoản bị phạt	-	-
Chi phí khác	3.307.306.392	44.540.264
	<u>8.617.073.687</u>	<u>4.062.920.016</u>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<u>261.612.605.548</u>	<u>9.193.561.064</u>

(\*) Đây là lợi nhuận từ việc chuyển nhượng một phần dự án khu tái định cư Hiệp Hòa.

(\*\*) Trong năm 2018, Tổng Công ty, Công ty Cổ phần Nguyên Cường và bà Đặng Thị Thanh Hà đồng ý góp vốn thành lập công ty con là Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu với tỷ lệ góp vốn lần lượt là 82%, 3% và 15%. Tổng Công ty góp vốn bằng tài sản (Thuyết minh 14), phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản góp vốn và giá trị góp vốn vào công ty con sẽ được công ty con thanh toán lại. Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong năm, theo đó, giá trị hợp lý và giá trị sổ sách tương ứng của tài sản được ghi nhận vào thu nhập khác và chi phí khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.016.718.201	193.491.388.913
Chi phí nhân viên	69.775.500.376	52.041.906.211
Chi phí khấu hao TSCĐ	39.470.730.957	21.097.270.127
Chi phí dịch vụ mua ngoài	81.324.176.806	112.740.747.030
Chi phí dự phòng	74.263.851.904	21.035.409.983
Chi phí khác	28.936.488.244	44.753.858.003
	<u>494.787.466.488</u>	<u>445.160.580.267</u>

<sup>p</sup>  
34 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 và Tân Phú, 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) và được giảm 50% trong 4 năm tiếp theo.

Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Công ty khác với số thuế TNDN khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	2018 VND	2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	394.478.882.942	385.205.940.110
Thuế tính ở thuế suất 20%	78.895.776.587	77.041.188.022
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(50.360.855.340)	(8.818.744.660)
Chi phí không được khấu trừ	2.289.939.786	307.832.807
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(6.997.350.371)	(65.494.962.031)
Thuế được miễn hoặc giảm	(29.424.887)	(21.099.563)
Dự phòng (thừa)/thiếu của năm trước	-	8.842.965
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>23.798.085.775</u>	<u>3.023.057.540</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	25.535.623.116	4.760.594.881
Thuế TNDN - hoãn lại	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
	<u>23.798.085.775</u>	<u>3.023.057.540</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 - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**Mẫu số B 09 – DN**

**35 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”)**

**(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT**

Trong năm, Tổng Công ty đã nhận bàn giao tài sản và nghĩa vụ liên quan đến Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 3 từ Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa với chi tiết như sau:

	<b>2018</b>
	<b>VND</b>
Tài sản cố định hữu hình	3.610.089.638
Bất động sản đầu tư	226.056.319.388
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.598.192.280.736
Phải thu khác	1.494.080.778.164
Đầu tư vào công ty con	<u>(57.935.199.266)</u>

**(b) Số tiền đi vay thực thu và thực trả gốc vay trong kỳ**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thực nhận vay theo kế ước thông thường	934.913.763.425	1.312.071.190.289
Vay trả tiền cho nhà cung cấp	3.853.975.885.775	2.256.089.623.267
Thực trả vay theo kế ước thông thường	(5.709.998.280.543)	(2.976.007.407.479)
Cần trừ vay với phải thu từ công ty con	<u>(22.806.311.170)</u>	<u>(18.194.701.998)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, các giao dịch trọng yếu sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<i>i) Doanh thu bán hàng và dịch vụ</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	73.894.780.522	15.092.228.273
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Bên liên quan khác	73.340.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	6.912.526.000	10.590.121.487
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	6.645.176.728	7.669.868.728
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	5.145.818.182	15.216.164.364
Công ty Cổ phần Tổng công ty Cổ Phần Tín Nghĩa - CN Bảo Lộc	Chi nhánh	5.143.730.900	7.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	3.841.759.671	25.565.261.527
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	2.355.288.811	2.999.050.103
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nhơn Trạch	Công ty con	2.141.454.000	2.875.870.908
Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Công ty con	1.504.000.000	69.711.195.861
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	530.470.488	35.384.166.896
Công ty Cổ phần Vận tải xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	306.000.000	138.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	253.854.540	265.745.449
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty liên kết	198.000.000	-
Công ty Cổ phần cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	77.272.727	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	16.800.000	15.054.545
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	975.000	6.011.626.400
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	-	28.145.455
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	-	4.189.091
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	2.618.182
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	-	8.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty liên kết	-	6.011.626.400
Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	25.565.261.527
		<u>182.307.907.569</u>	<u>191.584.507.269</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Tổng công ty Cổ Phần Tín Nghĩa - CN Bảo Lộc	Chi nhánh	330.952.094.738	22.215.828.911
Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Công ty con	65.545.630.219	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	22.853.104.705	1.566.403.869
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	12.039.236.766	23.975.012.397
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	9.601.262.534	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	9.177.552.190	4.323.136.777
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	7.860.026.667	7.265.678.091
Công ty Cổ phần cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	4.892.579.916	3.547.489.853
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.680.201.764	1.951.654.241
Công ty Cổ phần cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	529.016.054	-
Công ty Cổ phần Vận tải xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	127.781.819	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	42.441.250	17.484.877
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	30.000.000	33.494.984.672
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	7.848.435	123.699.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	157.549.150
		<u>465.338.777.057</u>	<u>98.638.922.520</u>



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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>iii) Lợi nhuận được chia</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	70.994.169.701	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	52.869.364.800	27.693.476.800
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	51.639.000.000	7.377.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	34.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	28.747.200.000	2.395.600.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	11.960.330.000	4.753.200.000
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình	Công ty liên kết	402.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	216.000.000	180.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	211.282.200	176.068.500
		<u>251.039.346.701</u>	<u>42.575.345.300</u>
<b>iv) Lãi cho vay vốn</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	56.823.001.241	56.593.876.239
Công ty Cổ phần Tổng công ty Cổ Phần Tín Nghĩa - CN Bảo Lộc	Chi nhánh	13.243.724.054	7.589.076.312
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	6.241.516.753	7.786.669.354
Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Công ty con	1.220.503.459	956.240.071
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	444.435.655	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	396.666.667	349.125.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	222.291.031	143.249.365
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	113.917.808	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	-	613.905.315
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty con	-	13.250.000
		<u>78.706.056.668</u>	<u>74.045.391.656</u>

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>v) Lãi vay, lãi chậm thanh toán</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	7.680.760.538	2.385.611.112
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	1.123.185.308	4.975.577.563
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	534.690.698	650.718.115
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân	Công ty con	383.561.644	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	123.698.630	4.146.611.111
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	1.327.514.254
		9.845.896.818	13.486.032.155
<b>vi) Góp vốn cổ phần</b>			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	182.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	127.575.000.000	-
		309.825.000.000	-

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>vii) Đầu tư vào công ty con</b>			
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Bên liên quan khác	206.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	153.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	11.613.000.000	-
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	1.023.179.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	(51.935.199.266)	268.423.935.008
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	38.350.000.000
		<u>443.300.979.734</u>	<u>386.773.935.008</u>
<b>viii) Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt</b>			
Lương và các quyền lợi gộp khác		<u>16.161.019.191</u>	<u>13.387.687.694</u>

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5(a))</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Công ty con	13.867.979.152	23.900.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	Công ty con	2.281.259.377	14.371.581.670
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	928.124.665	34.487.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	727.451.600	63.894.600
Công Ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con	708.794.473	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc	Chi nhánh độc lập	295.377.475	220.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	74.412.500	74.412.500
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	51.149.221	2.891.368.230
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	22.500.000	22.500.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	10.576.287	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	4.900.000	12.420.173.818
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	1.619.624.705
Công ty Cổ phần Logistic - ICD Biên Hòa	Công ty con	-	459.478.275
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	-	632.025.295
		<u>18.972.524.750</u>	<u>67.285.959.093</u>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh 5(b))</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	10.450.000.000	10.450.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	123.506.159.571
		<u>10.450.000.000</u>	<u>133.956.159.571</u>

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	20.373.479.285	25.680.784.973
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	638.751.707	425.184.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc	Chi nhánh độc lập	-	23.495.176.104
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	10.247.193.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	4.002.400.000
		<u>21.012.230.992</u>	<u>63.850.738.275</u>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))</b>			
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc	Chi nhánh độc lập	91.172.383.700	29.872.383.700
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào (*)	Công ty con	47.614.297.183	47.614.297.183
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai (*)	Công ty con	15.539.714.218	15.539.714.218
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (*)	Công ty con	15.000.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	6.000.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	2.344.070.000	2.344.070.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	61.000.000.000
		<u>180.670.465.101</u>	<u>285.870.465.101</u>

## 36 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (**)	Công ty con	625.384.488.474	564.384.488.474
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc	Chi nhánh độc lập	78.718.769.901	77.659.990.151
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	200.000.000
		<u>704.103.258.375</u>	<u>642.244.478.625</u>

(\*) Đây là các khoản cho vay nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay từ 3 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,3% đến 10,5%/năm.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông với tổng hạn mức tín dụng là 700 tỷ đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn cho hoạt động công ty và thực hiện đầu tư dự án Khu Công nghiệp Đất đỏ I tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với thời hạn cho vay là 60 tháng và hưởng lãi suất 9%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>			
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Công ty con	73.340.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng công ty Cổ Phần Tín Nghĩa - CN Bảo Lộc	Chi nhánh	34.193.800.222	24.265.273.621
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	34.000.000.000	360.933.000
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	30.730.437.793	18.923.149.040
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	29.513.600.000	40.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	25.175.888.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	16.619.593.441	3.212.338.010
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	7.384.647.510	6.051.794.126
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	7.132.600.000	7.200.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	2.867.910.463	2.331.558.693
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	1.324.065.477	1.325.009.477
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	556.244.546	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	117.659.040	264.007.413
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	108.941.962	2.880.000
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	73.073.553	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	41.800.000	14.400.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	5.600.000	211.282.200
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	2.800.000	108.996.668
Công ty Cổ phần Tín Khải	Bên liên quan khác	2.800.000	-
Công ty Cổ phần cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	2.800.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	2.800.000	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Bên liên quan khác	2.800.000	-
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	-	1.257.611.116
		<u>263.199.862.007</u>	<u>58.376.433.364</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<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	167.539.266.509	110.716.265.268
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	26.674.087.676	26.674.087.676
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	9.562.694.552	42.704.790.983
		<u>203.776.048.737</u>	<u>180.095.143.927</u>
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)</b>			
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc	Chi nhánh	6.834.513.203	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	3.206.199.816	1.818.016.775
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.544.158.000	631.994.000
Công ty Cổ phần cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	1.177.264.541	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	54.021.960	121.642.000
Công Ty Cổ Phần Cây Xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	88.471.638	-
Công ty Cổ phần vận tải xăng dầu	Bên liên quan khác	29.420.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	27.157.000	45.500.000
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	23.400.000	27.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Công ty con	4.527.600	-
Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông sản Đồng Nao	Công ty con	-	18.606.842.672
Công ty TNHH Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	603.750
		<u>12.989.133.758</u>	<u>21.251.599.197</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 19(a))</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	11.259.781.640	48.430.677.001
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	5.374.734.364	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc	Chi nhánh độc lập	1.288.720.732	1.288.720.732
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	108.037.302	770.159.404
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Công ty con	-	416.601.004
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty con	-	100.000.000
		<u>18.031.274.038</u>	<u>51.006.158.141</u>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh 19(b))</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	<u>1.514.669.118.012</u>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh 20 (a), (b))</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	Công ty con	120.201.250.082	131.000.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	6.542.005.125	34.253.087.297
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản	Công ty con	-	23.925.777.000
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Chủ đầu tư	-	400.000.000.000
		<u>126.743.255.207</u>	<u>589.178.864.297</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư khoản vay từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa với tổng hạn mức tín dụng là 131 tỷ đồng. Khoản vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động của Tổng Công ty, được bảo đảm bằng hình thức tín chấp và chịu lãi suất 5,5%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

Mẫu số B 09 – DN

**37 CÁC CAM KẾT****(a) Cam kết thuê hoạt động**

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>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Dưới 1 năm	17.688.826.475	12.132.607.503
Từ 1 đến 5 năm	47.133.323.191	45.969.147.154
Trên 5 năm	485.308.235.046	497.341.241.837
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>550.130.384.712</u>	<u>555.442.996.494</u>

**(b) Cam kết vốn**

Các cam kết về chi tiêu tạo lập tài sản cố định đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính như sau:

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Dưới 1 năm	1.329.090.487.731	1.772.457.534.348
Từ 1 đến 5 năm	8.283.661.996.037	8.794.053.233.767
Trên 5 năm	12.155.112.981.885	11.452.631.231.885
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>21.767.865.465.653</u>	<u>22.019.142.000.000</u>

**38 NỢ TIỀM TÀNG**

Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, Tổng Công ty phải lập dự phòng cho các khoản chi phí khôi phục phát sinh khi hoàn trả mặt bằng và đất thuê theo quy định và chính sách áp dụng đối với ngành nghề sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Theo đó, Tổng Công ty có nghĩa vụ thu dọn, khôi phục và hoàn trả mặt bằng vào cuối thời hạn thuê hoặc thời hạn kết thúc dự án. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chưa ghi nhận khoản dự phòng này do chưa thu thập đủ thông tin cần thiết để lập dự phòng hoàn nguyên môi trường đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY

Mẫu số B 09 – DN

39 SỐ LIỆU SO SÁNH

Một vài số liệu so sánh của năm trước đã được phân loại lại để phù hợp với việc trình bày báo cáo tài chính.

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Mã số	TÀI SẢN	Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu phân loại lại VND
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	119.335.563.893	(32.762.858.734)	86.572.705.159
136	Phải thu ngắn hạn khác	62.804.488.209	32.762.858.734	95.567.346.943
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>265.577.067.963</b>	<b>(129.231.391.377)</b>	<b>136.345.676.586</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	250.072.307.748	(116.340.737.243)	133.731.570.505
222	Nguyên giá	488.227.085.179	(209.864.460.595)	278.362.624.584
223	Giá trị hao mòn lũy kế	(238.154.777.431)	93.523.723.352	(144.631.054.079)
227	Tài sản cố định vô hình	15.504.760.215	(12.890.654.134)	2.614.106.081
228	Nguyên giá	20.785.684.086	(15.320.040.046)	5.465.644.040
229	Giá trị hao mòn lũy kế	(5.280.923.871)	2.429.385.912	(2.851.537.959)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>273.706.193.416</b>	<b>235.982.344.288</b>	<b>509.688.537.704</b>
231	Nguyên giá	371.602.932.811	329.942.739.722	701.545.672.533
232	Giá trị hao mòn lũy kế	(97.896.739.395)	(93.960.395.434)	(191.857.134.829)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>1.314.163.377.465</b>	<b>(112.386.132.345)</b>	<b>1.201.777.245.120</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.314.163.377.465	(112.386.132.345)	1.201.777.245.120
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>121.577.870.930</b>	<b>5.635.179.434</b>	<b>127.213.050.364</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	121.577.870.930	5.635.179.434	127.213.050.364

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Mã số	NGUỒN VỐN	Theo báo cáo trước đây VND	Phân loại lại VND	Số liệu phân loại lại VND
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>2.058.468.652.583</b>	<b>34.460.533.652</b>	<b>2.092.929.186.235</b>
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.380.000.000	34.460.533.652	35.840.533.652
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>3.052.073.641.792</b>	<b>(34.460.533.652)</b>	<b>3.017.613.108.140</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.035.291.777.294	(34.460.533.652)	1.000.831.243.642

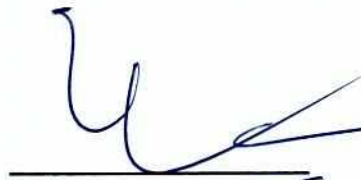
**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA - VĂN PHÒNG TỔNG CÔNG TY**

**Mẫu số B 09 – DN**

Báo cáo tài chính đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 9 tháng 4 năm 2019.



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức  
Tổng Giám đốc

