

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 công ty cổ phần thay đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 17 tháng 7 năm 2019.

Hội đồng Quản trị

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch (Từ ngày 10 tháng 6 năm 2019, từ ngày 19 tháng 4 đến ngày 9 tháng 6 là Thành viên)
Ông Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch (Từ ngày 10 tháng 6 năm 2019, trước đây là Chủ tịch)
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên (Từ ngày 10 tháng 6 năm 2019, trước đây là Phó Chủ tịch)
Ông Lê Văn Danh	Thành viên
Ông Thái Văn Chuyện	Thành viên (Đến ngày 19 tháng 4 năm 2019)
Ông Đặng Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên (Từ ngày 19 tháng 4 năm 2019)

Ban Kiểm soát

Ông Lê Minh Chương	Trưởng ban
Ông Trần Phạm Việt Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Triển	Thành viên (Đến ngày 19 tháng 4 năm 2019)
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên (Từ ngày 19 tháng 4 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Quách Văn Đức	Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Phú Kiệt	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 7 tháng 10 năm 2019)
Ông Trần Trung Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 3 tháng 1 năm 2020)

Người đại diện theo pháp luật

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Quách Văn Đức	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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này của Tổng Công ty, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CỦA TỔNG CÔNG TY

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 74. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật

Tỉnh Đồng Nai, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 1 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (“Tổng Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2019, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2020. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 74.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này của Tổng Công ty dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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



Đỗ Thành Nhân
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3573-2017-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM9395
TP. Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 4 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.923.175.313.470	1.470.094.977.640
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	375.583.973.640	135.252.104.621
111	Tiền		370.033.515.558	128.015.646.539
112	Các khoản tương đương tiền		5.550.458.082	7.236.458.082
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		85.872.485.069	130.929.298.786
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	46.367.485.069	6.616.661.800
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	39.505.000.000	124.312.636.986
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		901.109.132.258	602.395.972.218
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	515.162.663.603	268.944.104.328
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	36.551.600.730	65.038.951.743
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	117.539.714.218	89.498.081.401
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	298.317.696.773	269.182.240.078
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(66.462.543.066)	(90.267.405.332)
140	Hàng tồn kho	10	557.372.377.813	596.361.699.863
141	Hàng tồn kho		578.463.768.693	608.242.039.849
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(21.091.390.880)	(11.880.339.986)
150	Tài sản ngắn hạn khác		3.237.344.690	5.155.902.152
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		442.331.632	1.749.550.915
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		2.658.938.635	2.892.345.192
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	136.074.423	514.006.045

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		6.287.775.551.824	5.839.662.788.580
210	Các khoản phải thu dài hạn		931.330.905.728	843.076.090.011
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	6.450.000.000	10.450.000.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	625.384.488.474	625.384.488.474
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	299.496.417.254	207.241.601.537
220	Tài sản cố định		290.952.365.660	213.657.813.100
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	241.582.953.250	171.336.802.494
222	Nguyên giá		427.251.390.797	327.416.721.726
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(185.668.437.547)	(156.079.919.232)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	49.369.412.410	42.321.010.606
228	Nguyên giá		53.388.296.904	45.750.296.904
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.018.884.494)	(3.429.286.298)
230	Bất động sản đầu tư	13	786.986.604.771	565.538.610.929
231	Nguyên giá		1.250.492.257.510	911.756.797.933
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(463.505.652.739)	(346.218.187.004)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.543.900.037.755	1.340.686.642.343
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.543.900.037.755	1.340.686.642.343
250	Đầu tư tài chính dài hạn		2.501.976.630.268	2.649.819.554.143
251	Đầu tư vào công ty con	4(c)	2.326.868.143.366	2.589.473.582.782
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(c)	298.650.654.580	117.368.661.156
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(c)	-	39.750.823.269
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	(133.542.167.678)	(96.773.513.064)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	10.000.000.000	-
260	Tài sản dài hạn khác		232.629.007.642	226.884.078.054
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	232.629.007.642	226.884.078.054
270	TỔNG TÀI SẢN		8.210.950.865.294	7.309.757.766.220

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		5.642.752.558.559	4.777.516.179.831
310	Nợ ngắn hạn		1.880.862.189.540	1.290.871.187.722
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	59.367.463.916	167.525.115.482
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	19.647.574.381	1.793.639.541
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	4.105.275.635	23.872.519.488
314	Phải trả người lao động		1.783.356.984	15.805.401.081
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	33.288.395.125	24.636.512.901
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	101.515.390.049	92.254.356.837
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	42.140.444.013	68.442.544.924
320	Vay ngắn hạn	21(a)	1.605.622.966.268	880.477.977.536
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		13.391.323.169	16.063.119.932
330	Nợ dài hạn		3.761.890.369.019	3.486.644.992.109
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	3.280.949.013.638	2.979.198.190.319
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	41.983.403.333	84.921.479.088
338	Vay dài hạn	21(a)	372.138.031.953	353.669.894.016
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22	60.312.299.965	62.049.837.306
342	Dự phòng phải trả dài hạn		6.507.620.130	6.805.591.380
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.568.198.306.735	2.532.241.586.389
410	Vốn chủ sở hữu		2.568.198.306.735	2.532.241.586.389
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	5.634.952.321	5.634.952.321
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	39.335.282.679	19.979.084.214
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	523.228.071.735	506.627.549.854
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		481.817.816.861	174.432.889.997
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		41.410.254.874	332.194.659.857
440	TỔNG NGUỒN VỐN		8.210.950.865.294	7.309.757.766.220

Dương Thị Minh Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc/ Người đại
diện theo pháp luật
Ngày 1 tháng 4 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.723.546.591.402	5.592.972.296.902
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(68.663.762)	(55.441.897)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27 3.723.477.927.640	5.592.916.855.005
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28 (3.604.813.791.534)	(5.444.183.351.438)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	118.664.136.106	148.733.503.567
21	Doanh thu hoạt động tài chính	29 186.579.688.824	353.134.760.911
22	Chi phí tài chính	30 (112.156.670.529)	(144.282.112.312)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	30 (64.226.450.187)	(76.114.317.198)
25	Chi phí bán hàng	31 (52.784.609.668)	(74.397.478.455)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	32 (97.941.130.395)	(188.711.682.185)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	42.361.414.338	94.476.991.526
31	Thu nhập khác	8.903.008.173	270.401.616.995
32	Chi phí khác	(8.655.824.675)	(8.885.862.889)
40	Lợi nhuận khác	33 247.183.498	261.515.754.106
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	42.608.597.836	355.992.745.632
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	35 (2.935.880.303)	(25.535.623.116)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35 1.737.537.341	1.737.537.341
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	41.410.254.874	332.194.659.857

Dương Thị Minh Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng

Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc/ Người đại
diện theo pháp luật
Ngày 1 tháng 4 năm 2020



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	42.608.597.836	355.992.745.632
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	57.130.627.892	50.863.336.662
03	Các khoản dự phòng	21.876.871.992	85.735.837.790
04	Lỗi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	3.283.569.604	(54.481.178)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(189.402.680.560)	(320.316.318.062)
06	Chi phí lãi vay	64.226.450.187	76.114.317.198
08	(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(276.563.049)	248.335.438.042
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(311.064.958.467)	154.099.136.688
10	Giảm hàng tồn kho	29.778.271.156	127.057.730.079
11	Tăng các khoản phải trả	209.030.802.124	441.586.455.932
12	Tăng chi phí trả trước	(4.437.710.305)	(42.167.917.088)
14	Tiền lãi vay đã trả	(65.329.393.743)	(92.080.412.576)
15	Thuế TNDN đã nộp	(29.041.035.814)	(1.539.159.010)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	99.276.460	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(10.057.893.644)	(1.936.720.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(181.299.205.282)	833.354.552.067
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(451.310.584.661)	(381.694.629.393)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	3.740.909.090
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(383.815.840.000)	(197.032.636.986)
24	Tiền thu hồi cho vay	388.489.805.871	379.545.665.925
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(60.165.289.750)	(286.306.179.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	79.030.072.772	51.062.013.203
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(427.771.835.768)	(430.684.857.161)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	-	442.000.000.000
33	Tiền thu đi vay	4.270.355.326.067	5.256.770.329.495
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(3.369.496.008.478)	(6.164.019.833.384)
36	Tiền cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(51.349.002.500)	(164.484.220.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	849.510.315.089	(629.733.723.889)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	240.439.274.039	(227.064.028.983)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	135.252.104.621	362.634.953.883
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(107.405.020)	(318.820.279)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	375.583.973.640	135.252.104.621


Dương Thị Minh Hồng
Người lập


Nguyễn Thị Thủy Vân
Kế toán trưởng




Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc/ Người đại diện
theo pháp luật
Ngày 1 tháng 4 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 74 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CỦA TỔNG CÔNG TY
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

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

Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 3 tháng 11 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 21 ngày 17 tháng 7 năm 2019.

Tổng Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu bởi Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã giao dịch là “TID” theo Quyết định số 694_QĐ/SGDHN do HNX cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; sản xuất, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác, kinh doanh xăng dầu, gas và dịch vụ logistic.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có 127 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 190 nhân viên).

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 1 văn phòng đại diện (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6 chi nhánh và 2 văn phòng đại diện) như sau:

- Ban Quản lý các Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Đường 25B, Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Chi nhánh Bảo Lộc tại số 345, Quốc lộ 20, Xã Lộc Nga, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam;
- Trạm dừng nghỉ Tân Phú - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại số 182A, Quốc lộ 20, Xã Phú Sơn, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- 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; và
- 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty có 14 công ty con và 6 công ty liên kết như sau và được trình bày trong Thuyết minh 4(c) – Đầu tư tài chính.

Số thứ tự	Công ty con	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2019		31.12.2018	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
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 Tín Nghĩa Commodities	Tỉnh Đồng Nai	Bán buôn thực phẩm	100,00	100,00	-	-
3	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản	99,21	99,21	99,21	99,21
4	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ Logistics	89,60	91,27	89,60	91,27
5	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	89,47	89,47	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	81,98	81,98	81,98	81,98
7	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	80,00	80,00
8	Công ty Cổ phần Scafe (*)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	62,19	62,19	62,19	62,19
9	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
10	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
11	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
12	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
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,52	51,76	51,52	51,76
14	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
15	Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (i)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	-	-	100,00	100,00
16	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

Số thứ tự	Công ty liên kết	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2019		31.12.2018	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express (***)	Tỉnh Đồng Nai	Vận tải hàng hóa hàng không	45,00	45,00	-	-
2	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	40,00	40,00	40,00	40,00
3	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	-	-
4	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
5	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
6	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	28,98	28,98	28,98	28,98

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định thoái vốn tại Công ty Cổ phần Scafe, tuy nhiên đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty vẫn chưa hoàn tất việc thoái vốn.

(**) Trong năm 2019, các cổ đông khác đã đầu tư thêm vào công ty con này để tăng tỷ lệ sở hữu. Theo đó, công ty con này trở thành công ty liên kết của Tổng Công ty.

(***) Theo Nghị Quyết số 51/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, chỉ có Tổng Công ty thực hiện góp vốn, các cổ đông khác vẫn chưa góp đủ.

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

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 43/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định chấm dứt hoạt động Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa. Ngày chấm dứt hoạt động của Công ty con này là ngày 30 tháng 6 năm 2019, theo đó, Tổng Công ty thừa kế tất cả tài sản và nợ phải trả theo giá trị sổ sách.

Việc thừa kế này có ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Tổng Công ty tại ngày thừa kế như sau:

	Giá trị sổ sách VND
Tiền	145.792.519
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	555.940.255
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	18.135.809.182
Trả trước cho người bán ngắn hạn	837.853.500
Phải thu về cho vay ngắn hạn	116.705.687.726
Phải thu ngắn hạn khác	125.809.544.489
Chi phí trả trước ngắn hạn	15.924.079.897
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	31.691.016
Phải trả người bán ngắn hạn	(4.405.869.464)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(724.840.926)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(2.977.793.778)
Phải trả người lao động	(99.686.846)
Chi phí phải trả ngắn hạn	(30.000.000)
Doanh thu chưa thực hiện	(19.871.186.236)
Phải trả ngắn hạn khác	(19.174.087.172)
Vay dài hạn	(10.866.850.548)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(760.882.400)
Vốn góp của chủ sở hữu	(216.488.735.742)
Quỹ đầu tư phát triển	(2.746.465.472)

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty

Báo cáo tài chính riêng đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty (tiếp theo)**

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tổng Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Tổng Công ty xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Tổng Công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính (như phát hành cổ phiếu, trái phiếu) và/hoặc thường xuyên thu được từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

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

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

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

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 Các khoản phải thu**

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

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

2.7 Hàng tồn kho*Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho khác

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

2.8 Đầu tư tài chính**(a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà 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 và trái phiếu. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

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

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

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

(d) Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

(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. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

(f) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Tổng Công ty 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.

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

2.9 Cho vay

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

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

2.9 Cho vay (tiếp theo)

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

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

2.10 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 ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Tổng Công ty sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm tài chính. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến giá trị khối lượng hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu của hợp đồng chỉ được ghi nhận tương đương với các chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi 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.

2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 TSCĐ (tiếp theo)***Khấu hao*

TSCĐ 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 hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25 năm
Máy móc thiết bị	6 – 12 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 – 8 năm

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không thời hạn và quyền sử dụng đất có thời hạn, trong đó:

- Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.
- Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 3 năm 2017, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 20 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thanh lý

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 Thuê hoạt động

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khấu hao

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

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

Thanh lý

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

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. 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.

Ngoài ra, tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực sau năm 2003 cũng được ghi nhận là chi phí trả trước theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

2.15 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, cung cấp dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.16 Vay**

Vay bao gồm các khoản tiền vay 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng.

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

2.17 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.

2.18 Các khoản dự phòng

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

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

2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc (tiếp theo)**

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.

2.20 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. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi hoặc lỗ) sau thuế TNDN của 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.

2.22 Phân chia lợi nhuận

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

LNST TNDN có thể được chia cho các 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.

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.23 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

(b) Doanh thu bán bất động sản

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

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Tổng Công ty thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.10.

(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 riêng 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.

2.24 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 riêng nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ lập báo cáo.

2.25 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 năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và 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.

2.27 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa (trừ hoạt động xây lắp); và chi phí bảo quản; đóng gói; và chi phí vận chuyển.

2.28 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của 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 khác.

2.29 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 thu nhập 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 TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế 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 TNDN 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 riêng.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.30 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm 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, Tổng Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.31 Báo cáo bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

2.32 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty bao gồm:

- Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 4);
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 9);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 12) và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13);
- Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh 18); và
- Thuế TNDN (Thuyết minh 22 và Thuyết minh 35).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2019 VND	2018 VND
Tiền mặt	40.114.683	180.448.363
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	369.993.400.875	127.835.198.176
Các khoản tương đương tiền (*)	5.550.458.082	7.236.458.082
	<u>375.583.973.640</u>	<u>135.252.104.621</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 4,7% đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4,5% đến 5,1%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	2019			2018		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (Thuyết minh 4(c))	30.980.222.002	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	9.255.677.200	-	6.616.661.800	11.014.992.000	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (TMW) (Thuyết minh 4(c))	4.914.700.000	5.914.300.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (ILB) (Thuyết minh 4(c))	3.855.901.267	5.628.000.000	-	-	-	-
	<u>46.367.485.069</u>		<u>-</u>	<u>6.616.661.800</u>		<u>-</u>

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư do cổ phiếu của đơn vị này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	39.505.000.000	39.505.000.000	124.312.636.986	124.312.636.986
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (**)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 4,7% đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4,5% đến 6,1%/năm).

Bao gồm trong tiền gửi có kỳ hạn khoản 39.225.000.000 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là 10 trái phiếu phát hành riêng lẻ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV"), mã trái phiếu BID2_RL_19.13 ("Trái phiếu"), có thời hạn 6 năm và hưởng lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang điện tử chính thức của 4 ngân hàng tham chiếu bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch và BIDV - Khu vực Hà Nội ("Lãi suất tham chiếu") tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng thêm biên độ lãi 1,25%/năm. Nếu BIDV không thực hiện mua lại Trái phiếu này tại Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại thì lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ thanh toán thứ 6 cho đến khi Trái phiếu đáo hạn sẽ bằng Lãi suất tham chiếu + 6,25%/năm. Số Trái phiếu này được dùng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại BIDV theo hợp đồng cầm cố số 03/2019/378809/HĐBĐ ngày 2 tháng 12 năm 2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư tài chính dài hạn

	2019			2018		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con						
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	(*)	(2.437.193.909)	275.400.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Tổng Kho Xăng Dầu Phú Hữu	206.600.000.000	(*)	-	206.600.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP)	201.106.328.037	296.555.400.000	-	201.106.328.037	234.582.426.778	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	166.647.815.830	(*)	-	166.647.815.830	(*)	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	159.041.110.549	(*)	-	159.041.110.549	(*)	(2.001.842.549)
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	153.000.000.000	(*)	-	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	(*)	(54.699.460.789)	122.715.000.000	(*)	(46.806.681.650)
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	85.925.958.161	(*)	-	85.925.958.161	(*)	-
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	75.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	60.579.053.093	(*)	(60.579.053.093)	44.327.053.093	(*)	(44.327.053.093)
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	22.600.000.000	(*)	(1.435.627.727)	-	(*)	-
Công ty Cổ phần Scafe	4.679.592.517	(*)	(4.464.596.153)	4.679.592.517	(*)	(3.619.219.997)
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	-	-	-	216.488.735.742	(*)	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	-	-	159.968.703.674	(*)	(18.715.775)
	<u>2.326.868.143.366</u>		<u>(123.615.931.671)</u>	<u>2.589.473.582.782</u>		<u>(96.773.513.064)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	2019			2018				
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND		
Đầu tư vào công ty liên kết								
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	159.968.703.674	(*)	(243.918.775)	-	-	-		
Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa	98.000.000.000	(*)	(9.682.317.232)	80.000.000.000	(*)	-		
Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	34.355.419.727	121.988.160.000	-	34.342.129.977	68.167.860.000	-		
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	3.300.000.000	(*)	-	-	-	-		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.852.741.179	(*)	-	1.852.741.179	(*)	-		
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	1.173.790.000	(*)	-	1.173.790.000	(*)	-		
	<u>298.650.654.580</u>		<u>(9.926.236.007)</u>	<u>117.368.661.156</u>		<u>-</u>		
	2019				2018			
	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
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)								
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	-	-	-	-	30.980.222.002	0,22	(*)	-
Công ty Cổ phần Chế biến Gỗ Tân Mai (TMW)	-	-	-	-	4.914.700.000	8,93	(*)	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (ILB)	-	-	-	-	3.855.901.267	1,79	(*)	-
	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.750.823.269</u>		<u>-</u>	<u>-</u>

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 của HNX.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

(**) Theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 45/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, số 46/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, và số 97/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thoái vốn của Tổng Công ty tại những công ty này trong thời hạn sớm nhất, theo đó các khoản đầu tư này được phân loại lại là chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh 4(a)).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**(a) Ngắn hạn**

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	416.271.591.574	250.266.957.053
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	98.891.072.029	18.677.147.275
	<u>515.162.663.603</u>	<u>268.944.104.328</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 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:

	2019 VND	2018 VND
Bernhard Rothfos GmbH	92.669.474.642	8.150.487.867
Công ty Cổ phần Đầu tư Long Thuận	59.008.412.500	-
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	46.165.787.996	123.320.787.996
Louis Dreyfus Company Suisse Sa (Coffee Division)	43.214.309.182	32.299.967.125
Sucafina SA	42.889.058.410	-
	<u>225.947.042.730</u>	<u>164.578.273.988</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

	2019 VND	2018 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	6.450.000.000	10.450.000.000
	<u>6.450.000.000</u>	<u>10.450.000.000</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	14.019.583.396	44.026.720.751
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	22.532.017.334	21.012.230.992
	<u>36.551.600.730</u>	<u>65.038.951.743</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 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:

	2019	2018
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	3.110.000.000	-
Công ty TNHH Lâm Trần Thịnh	1.718.094.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại Đắc Nông	1.681.449.000	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam	1.632.000.000	816.000.000
	<u> </u>	<u> </u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**(a) Ngắn hạn**

	2019	2018
	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	117.539.714.218	89.498.081.401
	<u> </u>	<u> </u>

(b) Dài hạn

	2019	2018
	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	625.384.488.474	625.384.488.474
	<u> </u>	<u> </u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	55.971.662.183	40.176.178.293
<i>Cổ tức ứng trước (Thuyết minh 25)</i>	<i>24.076.642.500</i>	-
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang</i>	<i>28.120.528.184</i>	<i>28.364.008.184</i>
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	-	<i>3.354.996.522</i>
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	-	<i>4.703.069.578</i>
<i>Khác</i>	<i>3.774.491.499</i>	<i>3.754.104.009</i>
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	242.346.034.590	229.006.061.785
<i>Cổ tức ứng trước (Thuyết minh 25)</i>	<i>27.265.000.000</i>	-
<i>Khác</i>	<i>215.081.034.590</i>	<i>229.006.061.785</i>
	<u>298.317.696.773</u>	<u>269.182.240.078</u>

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

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	3.365.494.800	3.465.552.800
Bên liên quan (Thuyết minh 37(b))	296.130.922.454	203.776.048.737
	<u>299.496.417.254</u>	<u>207.241.601.537</u>

9 NỢ KHÓ ĐÒI

	2019			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro (*)	46.165.787.996	12.980.221.894	33.185.566.102	trên 24 tháng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.120.528.184	-	28.120.528.184	trên 36 tháng
Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng	2.962.586.675	1.093.647.891	1.868.938.784	trên 24 tháng
Đối tượng khác	3.287.509.996	-	3.287.509.996	trên 6 tháng
	<u>80.536.412.851</u>	<u>14.073.869.785</u>	<u>66.462.543.066</u>	

	2018			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	123.320.787.996	61.660.393.998	61.660.393.998	trên 12 tháng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.364.008.184	-	28.364.008.184	trên 36 tháng
Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng	2.989.217.552	2.989.217.552	-	trên 12 tháng
Đối tượng khác	243.003.150	-	243.003.150	trên 6 tháng
	<u>154.917.016.882</u>	<u>64.649.611.550</u>	<u>90.267.405.332</u>	

(*) Theo Thỏa thuận về xử lý nợ của Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro ("Hiệp Quang"), Tổng Công ty đồng ý cản trừ nợ phải thu từ Hiệp Quang với giá trị vốn mà Hiệp Quang sở hữu tại Công ty Cổ phần Hiệp Phú ("Hiệp Phú") với trị giá tương ứng là 75.000.000.000 Đồng (Thuyết minh 4(b)), theo đó Hiệp Phú trở thành công ty con của Tổng Công ty. Phần nợ phải thu còn lại từ Hiệp Quang, Tổng Công ty đồng ý với lộ trình thanh toán ba năm kể từ ngày 21 tháng 3 năm 2019.

10 HÀNG TỒN KHO

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND (Phân loại lại)	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	22.119.105.864	-	24.725.326.048	-
Công cụ, dụng cụ	1.544.296.750	-	1.954.000.246	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	169.295.958.088	-	95.192.778.502	-
Thành phẩm	21.191.182.538	-	59.106.749.269	(1.256.094.957)
Hàng hóa	364.313.225.453	(21.091.390.880)	427.263.185.784	(10.624.245.029)
	<u>578.463.768.693</u>	<u>(21.091.390.880)</u>	<u>608.242.039.849</u>	<u>(11.880.339.986)</u>
Dự phòng	(21.091.390.880)		(11.880.339.986)	
	<u>557.372.377.813</u>		<u>596.361.699.863</u>	

(*) Chi tiết chi phí SXKD dở dang theo công trình như sau:

	2019 VND	2018 VND
Công trình Khu dân cư Quang Vinh	169.019.243.425	93.849.019.080
Công trình khác	276.714.663	1.343.759.422
	<u>169.295.958.088</u>	<u>95.192.778.502</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	11.880.339.986	19.098.379.177
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	9.211.050.894	(7.218.039.191)
Số dư cuối năm	<u>21.091.390.880</u>	<u>11.880.339.986</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2019 VND	2018 VND
Chi phí thuê đất ở các khu công nghiệp	178.296.372.786	160.099.712.676
Chi phí sử dụng hạ tầng	15.352.143.066	21.066.463.290
Giá trị lợi thế kinh doanh	11.598.701.690	13.418.105.870
Chi phí san lấp mặt bằng	8.987.986.197	9.223.218.777
Chi phí thi công nội thất văn phòng	5.145.994.280	6.090.565.996
Công cụ dụng cụ	4.577.564.626	3.909.813.176
Chi phí hoa hồng, môi giới	4.002.311.607	7.887.339.123
Chi phí tư vấn	2.706.534.767	3.865.642.016
Khác	1.961.398.623	1.323.217.130
	<u>232.629.007.642</u>	<u>226.884.078.054</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	226.884.078.054	128.297.857.879
Tăng	23.024.420.277	71.174.402.423
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh 14)	69.578.182	35.888.396.187
Chuyển từ TSCĐ vô hình	-	5.454.727.137
Phân bổ	(17.349.068.871)	(13.931.305.572)
Số dư cuối năm	<u>232.629.007.642</u>	<u>226.884.078.054</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

12 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND (Phân loại lại)	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	179.477.104.254	98.976.364.183	38.166.814.156	3.849.153.270	6.947.285.863	327.416.721.726
Mua trong năm	34.711.818	229.941.000	-	305.328.376	-	569.981.194
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	22.798.532.201	-	-	31.964.000	-	22.830.496.201
Nhận bàn giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	71.847.207.711	2.139.466.062	2.447.517.903	-	-	76.434.191.676
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>274.157.555.984</u>	<u>101.345.771.245</u>	<u>40.614.332.059</u>	<u>4.186.445.646</u>	<u>6.947.285.863</u>	<u>427.251.390.797</u>
Giá trị khấu hao lũy kế						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	52.620.928.713	77.005.365.911	20.619.242.892	2.950.229.610	2.884.152.106	156.079.919.232
Khấu hao trong năm	5.582.824.656	2.675.255.324	3.312.174.990	189.233.863	352.318.872	12.111.807.705
Nhận bàn giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	15.250.303.372	1.293.073.585	933.333.653	-	-	17.476.710.610
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>73.454.056.741</u>	<u>80.973.694.820</u>	<u>24.864.751.535</u>	<u>3.139.463.473</u>	<u>3.236.470.978</u>	<u>185.668.437.547</u>
Giá trị còn lại						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>126.856.175.541</u>	<u>21.970.998.272</u>	<u>17.547.571.264</u>	<u>898.923.660</u>	<u>4.063.133.757</u>	<u>171.336.802.494</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>200.703.499.243</u>	<u>20.372.076.425</u>	<u>15.749.580.524</u>	<u>1.046.982.173</u>	<u>3.710.814.885</u>	<u>241.582.953.250</u>

12 TSCĐ (tiếp theo)**(a) TSCĐ hữu hình (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, TSCĐ hữu hình của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 112.051.752.736 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 118.149.852.920 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 Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 77.640.214.192 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 69.319.598.671 Đồng).

(*) Theo Biên bản bàn giao ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tổng Công ty đã nhận bàn giao các TSCĐ hữu hình thuộc Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3 từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa trên cơ sở Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 43/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019 về việc chấm dứt hoạt động công ty này.

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phát minh sáng chế VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	42.355.651.702	3.394.645.202	45.750.296.904
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	7.638.000.000	-	7.638.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	49.993.651.702	3.394.645.202	53.388.296.904
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	1.102.115.430	2.327.170.868	3.429.286.298
Khấu hao trong năm	109.208.964	480.389.232	589.598.196
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	1.211.324.394	2.807.560.100	4.018.884.494
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	41.253.536.272	1.067.474.334	42.321.010.606
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	48.782.327.308	587.085.102	49.369.412.410

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, TSCĐ vô hình của Tổng Công ty với tổng giá trị là 40.121.481.864 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 1.845.448.202 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.845.448.202 Đồng).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND (Phân loại lại)	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	654.788.198.245	256.968.599.688	911.756.797.933
Tăng	38.085.000	165.357.727	203.442.727
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh 14)	177.668.129.170	38.790.576.442	216.458.705.612
Nhận bàn giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	122.073.311.238	-	122.073.311.238
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>954.567.723.653</u>	<u>295.924.533.857</u>	1.250.492.257.510
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	233.960.693.562	112.257.493.442	346.218.187.004
Khấu hao trong năm	36.754.482.606	7.674.739.385	44.429.221.991
Nhận bàn giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	72.858.243.744	-	72.858.243.744
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>343.573.419.912</u>	<u>119.932.232.827</u>	463.505.652.739
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>420.827.504.683</u>	<u>144.711.106.246</u>	565.538.610.929
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>610.994.303.741</u>	<u>175.992.301.030</u>	786.986.604.771

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 262.754.248.411 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 277.401.627.863 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

Nguyên giá Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 8.249.517.024 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4.715.330.530 Đồng).

(*) Theo Biên bản bàn giao ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tổng Công ty đã nhận bàn giao các Bất động sản đầu tư thuộc Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3 từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa trên cơ sở Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 43/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019 về việc chấm dứt hoạt động công ty này.

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2019 VND	2018 VND (Phân loại lại)
Khu công nghiệp Ông Kèo	902.956.475.350	766.057.695.122
Khu công nghiệp An Phước	226.637.476.820	170.843.433.506
Trung tâm Thương mại phường Quyết Thắng	104.371.878.273	102.138.717.500
Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D	65.309.550.681	53.436.986.379
Khu Du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch	40.545.693.320	38.346.304.167
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	38.404.302.767	33.674.196.944
Khu tái định cư Hiệp Hòa	37.917.738.522	37.611.892.506
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.137.408.158
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	26.007.385.270	24.948.746.221
Khu cù lao phỏ	13.320.215.161	13.320.215.161
Công trình khác	54.236.813.433	66.171.046.679
	<u>1.543.900.037.755</u>	<u>1.340.686.642.343</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	1.340.686.642.343	1.107.928.226.040
Mua trong năm	450.537.160.740	429.079.000.682
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	(216.458.705.612)	-
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(22.830.496.201)	(967.360.909)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 12(b))	(7.638.000.000)	-
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(326.985.333)	(76.389.091)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11)	(69.578.182)	(35.888.396.187)
Góp vốn vào công ty con bằng tài sản	-	(159.388.438.192)
Số dư cuối năm	<u>1.543.900.037.755</u>	<u>1.340.686.642.343</u>

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	54.398.771.750	161.284.720.973
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	4.968.692.166	6.240.394.509
	<u>59.367.463.916</u>	<u>167.525.115.482</u>

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 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:

	2019 VND	2018 VND
Hợp tác xã Cà phê Thủy Tiên	13.515.838.200	53.487.750.000
Hangzhou Cogeneration (Hong Kong)	-	27.793.450.783
	<u>13.515.838.200</u>	<u>81.281.200.783</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tổng Công ty có khả năng thanh toán khi các khoản phải trả này đến hạn và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào bị quá hạn thanh toán.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	19.641.611.730	1.168.639.541
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	5.962.651	625.000.000
	<u>19.647.574.381</u>	<u>1.793.639.541</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn - bên thứ ba chủ yếu bao gồm các khoản ứng trước của khách hàng cá nhân theo hợp đồng mua nhà ở dự án Khu dân cư Quang Vinh.

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

Biến động về thuế và các khoản khác phải nộp/phải thu Nhà Nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực thu/ thực nộp trong năm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
a) Phải thu					
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	-	136.074.423	136.074.423
Thuế GTGT	401.069.326	-	-	(401.069.326)	-
Tiền, phí thuê đất	112.936.719	-	-	(112.936.719)	-
	<u>514.006.045</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(377.931.622)</u>	<u>136.074.423</u>
b) Phải nộp					
Thuế GTGT	-	48.367.954.867	(45.012.620.483)	(401.069.326)	2.954.265.058
Thuế thu nhập cá nhân	247.783.570	10.679.223.757	(9.872.640.203)	-	1.054.367.124
Thuế TNDN	23.624.735.918	5.280.225.473	(29.041.035.814)	136.074.423	-
Thuế, phí thuê đất	-	86.772.101.074	(86.659.164.355)	(112.936.719)	-
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	6.440.617.504	(6.440.617.504)	-	-
Thuế nhà thầu	-	1.880.467.943	(1.880.467.943)	-	-
Thuế chuyển quyền sử dụng đất	-	500.000.000	(500.000.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	518.902.084	(518.902.084)	-	-
Các khoản phải nộp khác	-	4.744.173.600	(4.647.530.147)	-	96.643.453
	<u>23.872.519.488</u>	<u>165.183.666.302</u>	<u>(184.572.978.533)</u>	<u>(377.931.622)</u>	<u>4.105.275.635</u>

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	23.521.730.974	17.491.253.512
Chi phí công trình	3.074.733.071	5.395.748.127
Chi phí lãi vay	2.142.124.469	1.102.943.556
Khác	4.549.806.611	646.567.706
	<u>33.288.395.125</u>	<u>24.636.512.901</u>

19 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.

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	36.836.589.279	51.699.991.618
<i>Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 (*)</i>	31.266.073.467	46.625.483.455
<i>Phải trả cổ tức</i>	59.400.000	66.760.000
<i>Khác</i>	5.511.115.812	5.007.748.163
Bên liên quan (Thuyết minh 36(b))	5.303.854.734	16.742.553.306
	<u>42.140.444.013</u>	<u>68.442.544.924</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Artisan Planet International Limited	10.711.100.000	-
Công ty TNHH Công Nghiệp	8.567.706.120	8.567.706.120
Công ty TNHH Kỹ Thuật Nguồn Điện Ri Jie	4.287.018.285	-
	<u>10.711.100.000</u>	<u>8.567.706.120</u>

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba		
<i>Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành cho chi phí bồi thường dự án Khu công nghiệp Tam Phước</i>	26.674.087.676	26.674.087.676
<i>Phải trả dài hạn tiền thuê đất</i>	13.746.955.069	56.297.764.041
<i>Khác</i>	1.562.360.588	1.949.627.371
	<u>41.983.403.333</u>	<u>84.921.479.088</u>

21 VAY

(a) Theo thời hạn thanh toán

	2019 VND	2018 VND
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng	1.338.116.432.593	673.660.009.516
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	91.626.256.712	73.388.117.196
Vay Quỹ Bảo vệ môi trường dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	3.170.000.000	1.580.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	172.710.276.963	126.743.255.207
Vay từ các cá nhân	-	5.106.595.617
	<u>1.605.622.966.268</u>	<u>880.477.977.536</u>
Dài hạn		
Vay ngân hàng	450.311.443.878	418.368.011.212
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	(91.626.256.712)	(73.388.117.196)
Vay Quỹ Bảo vệ môi trường dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	(3.170.000.000)	(1.580.000.000)
Vay từ Quỹ Bảo vệ môi trường (*)	15.050.000.000	10.270.000.000
Vay từ bên khác	1.572.844.787	-
	<u>372.138.031.953</u>	<u>353.669.894.016</u>

(*) Đây là khoản vay từ Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam có thời hạn lần lượt là 10 năm và 11 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng vay vốn số 01-13/TDĐT-QMT/WB-NT3 và số 02-13/TDĐT-QMT/WB-AP, với tổng số tiền vay còn lại lần lượt là 6.360.000.000 Đồng và 6.890.000.000 Đồng. Khoản vay này nhằm mục đích xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp, tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn và cùng chịu lãi suất 6,8%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY (tiếp theo)

(b) Ngắn hạn

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

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại tỷ giá ngoại tệ cuối kỳ VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
Vay ngân hàng (*)	673.660.009.516	3.889.258.171.178	(3.226.937.818.149)	2.136.070.048	1.338.116.432.593
Vay bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	126.743.255.207	253.210.276.963	(207.243.255.207)	-	172.710.276.963
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và các cá nhân	5.106.595.617	790.000.000	(5.896.595.617)	-	-
	<u>805.509.860.340</u>	<u>4.143.258.448.141</u>	<u>(3.440.077.668.973)</u>	<u>2.136.070.048</u>	<u>1.510.826.709.556</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY (tiếp theo)

(b) Ngắn hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	USD	408.328.276.836	3,6	Tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty; cổ phần tại Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa; tiền gửi có kỳ hạn và Trái phiếu của Tổng Công ty.
	VND	167.537.302.200	6,0	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở Giao dịch Đồng Nai Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	USD	366.688.798.967	3,6 - 4,2	Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai hoặc đã hình thành từ hợp đồng đầu ra cho thuê Khu Công nghiệp. Tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty; tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty. Cổ phần tại Công ty Cổ phần Thống Nhất và cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa; tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty; quyền đòi nợ hình thành từ hợp đồng đầu ra cho thuê Khu Công nghiệp; hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty.
	VND	117.761.421.700	6,68 - 7,05	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	USD	107.127.871.583	3,5	Tín chấp.
	VND	10.405.755.150	6,5	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	USD	83.182.226.157	Theo từng khế ước	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đồng Nai	VND	77.084.780.000	10,5	
		<u>1.338.116.432.593</u>		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY (tiếp theo)

(c) Dài hạn

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

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Tăng VND	Giảm	Tại ngày 31.12.2019 VND
Vay ngân hàng (*)	418.368.011.212	116.225.027.378	(84.281.594.712)	450.311.443.878
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường	10.270.000.000	9.299.005.761	(4.519.005.761)	15.050.000.000
Vay từ bên thứ ba	-	1.572.844.787	-	1.572.844.787
	<u>428.638.011.212</u>	<u>127.096.877.926</u>	<u>(88.800.600.473)</u>	<u>466.934.288.665</u>

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đồng Nai	VND	216.136.000.000	10,8 - 11,8	Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai từ việc cho thuê Khu Công nghiệp.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai	VND	166.278.943.878	9,5 - 12,0	Tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư của Tổng Công ty.
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN – Chi nhánh Đồng Nai	VND	67.896.500.000	6,5	Tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty; tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.
		<u>450.311.443.878</u>		

22 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

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

	2019 VND	2018 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	1.737.537.341	1.737.537.341
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng	58.574.762.624	60.312.299.965
	<u>60.312.299.965</u>	<u>62.049.837.306</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	62.049.837.306	63.787.374.647
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 35)	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
Số dư cuối năm	<u>60.312.299.965</u>	<u>62.049.837.306</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu ghi nhận một lần	25.305.384.101	26.121.686.814
Thu nhập từ việc góp vốn bằng tài sản	35.006.915.864	35.928.150.492
	<u>60.312.299.965</u>	<u>62.049.837.306</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 riêng. 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.

22 THUẾ TNDN HOÃN LẠI (tiếp theo)

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 tính thuế đã quá hạn sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2014	Đã quyết toán	99.787.804.228	69.557.020.253	30.230.783.975	-
2015	Đã quyết toán	16.675.737.085	-	-	16.675.737.085
2016	Đã quyết toán	8.776.069.462	-	-	8.776.069.462
2017	Đã quyết toán	17.072.529.696	-	-	17.072.529.696
2018	Đã quyết toán	35.007.893.583	-	-	35.007.893.583
2019	Đã quyết toán	42.959.555.285	-	-	42.959.555.285

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	Tại ngày 31.12.2019		Tại ngày 31.12.2018	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	200.000.000	-	200.000.000	-

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2019		2018	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	96.125.000	48,06	96.125.000	48,06
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	59.497.500	29,75	59.497.500	29,75
Cổ đông khác	44.377.500	22,19	44.377.500	22,19
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	200.000.000	100,00	200.000.000	100,00

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	155.800.000	1.558.000.000.000	1.558.000.000.000
Cổ phiếu mới phát hành	44.200.000	442.000.000.000	442.000.000.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2019	200.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

24 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	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	1.558.000.000.000	5.634.952.321	1.892.231.181	362.866.093.058	1.928.393.276.560
Vốn tăng trong năm	442.000.000.000	-	-	-	442.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	332.194.659.857	332.194.659.857
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	18.086.853.033	(18.086.853.033)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.546.350.028)	(14.546.350.028)
Chia cổ tức	-	-	-	(155.800.000.000)	(155.800.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.000.000.000.000	5.634.952.321	19.979.084.214	506.627.549.854	2.532.241.586.389
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	41.410.254.874	41.410.254.874
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	16.609.732.993	(16.609.732.993)	-
Nhận bàn giao từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (**)	-	-	2.746.465.472	-	2.746.465.472
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(8.200.000.000)	(8.200.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.000.000.000.000	5.634.952.321	39.335.282.679	523.228.071.735	2.568.198.306.735

(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 16.609.732.993 Đồng; và
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 8.200.000.000 Đồng.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 43/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết nghị chấm dứt hoạt động Công ty TNHH Đầu tư Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa, theo đó, Tổng Công ty nhận bàn giao lại tất cả tài sản, nợ phải trả và các quỹ của công ty con này.

25 CỔ TỨC

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	66.760.000	8.750.980.000
Cổ tức đã tạm ứng bằng tiền (*)	(51.341.642.500)	-
Phải thu lại cổ tức đã tạm ứng (*)	51.341.642.500	-
Cổ tức phải trả trong năm	-	155.800.000.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(7.360.000)	(164.484.220.000)
Số dư cuối năm	<u>59.400.000</u>	<u>66.760.000</u>

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 1 năm 2019. Hội đồng Quản trị thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 của Tổng Công ty bằng tiền mặt với tỷ lệ 5%/mệnh giá. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 4 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông đã quyết định không chia cổ tức năm 2018. Theo đó, số tiền 51.341.642.500 Đồng cổ tức đã thực chi bằng tiền mặt trong năm được ghi nhận là một khoản phải thu lại từ các cổ đông.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 12.322.004,60 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4.485.820,05 Đô la Mỹ).

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 được thuyết minh tại Thuyết minh 39(a).

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

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	3.466.086.699.761	5.345.720.870.052
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	198.070.910.502	120.586.780.452
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.784.458.414	33.200.901.406
Doanh thu kinh doanh bất động sản	13.409.435.217	10.364.320.982
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.195.087.508	83.099.424.010
	<u>3.723.546.591.402</u>	<u>5.592.972.296.902</u>
Các khoản giảm trừ		
Giảm giá hàng bán	(68.663.762)	(55.441.897)

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	3.466.018.035.999	5.345.665.428.155
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	198.070.910.502	120.586.780.452
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	41.784.458.414	33.200.901.406
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	13.409.435.217	10.364.320.982
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng (*)	4.195.087.508	83.099.424.010
	<u>3.723.477.927.640</u>	<u>5.592.916.855.005</u>

(*) Doanh thu thuần lũy kế từ hợp đồng xây dựng

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu thuần lũy kế từ hợp đồng xây dựng đã hoàn thành trong năm	3.395.837.272	80.145.892.672
Doanh thu thuần lũy kế từ hợp đồng xây dựng đang thực hiện trong năm	799.250.236	2.953.531.338
	<u>4.195.087.508</u>	<u>83.099.424.010</u>

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2019	2018
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	3.492.708.190.738	5.315.423.029.231
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	74.290.476.321	39.529.726.966
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.103.040.145	10.896.489.304
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10)	9.211.050.894	(7.218.039.191)
Giá vốn kinh doanh bất động sản	9.702.720.555	8.044.502.073
Giá vốn của hoạt động xây dựng	3.798.312.881	77.507.643.055
	<u>3.604.813.791.534</u>	<u>5.444.183.351.438</u>

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019	2018
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	114.071.050.482	251.804.276.701
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	74.129.395.616	75.926.994.114
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	11.105.457.015	12.062.527.460
Lãi chậm trả	1.202.234.462	11.118.859.682
Lãi từ đầu tư có kỳ hạn	-	2.167.621.776
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	54.481.178
Hoàn nhập cổ tức được chia (*)	(14.373.600.000)	-
Khác	445.151.249	-
	<u>186.579.688.824</u>	<u>353.134.760.911</u>

(*) Theo Biên bản họp ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa ("ICD"), ICD quyết định tạm ứng cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt với tỷ lệ 12%/mệnh giá. Tuy nhiên, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 27 tháng 5 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt việc chia cổ tức năm 2018 bằng cổ phiếu thay vì bằng tiền mặt như trước đây. Theo đó, Tổng Công ty đã hoàn nhập doanh thu hoạt động tài chính tương ứng trong năm 2019.

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền vay	64.226.450.187	76.114.317.198
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	36.768.654.614	12.585.628.986
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	7.567.088.438	40.070.374.335
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	3.283.569.604	-
Lỗ từ đầu tư cà phê có kỳ hạn	-	14.382.421.094
Chi phí tài chính khác	310.907.686	1.129.370.699
	<u>112.156.670.529</u>	<u>144.282.112.312</u>

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2019 VND	2018 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.387.246.578	60.422.545.132
Chi phí nhân công	5.495.799.598	9.005.910.154
Chi phí khác	1.901.563.492	4.969.023.169
	<u>52.784.609.668</u>	<u>74.397.478.455</u>

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	56.859.029.373	61.523.689.970
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.192.328.708	16.357.644.519
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.680.464.295	6.555.035.775
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.579.817.484	1.998.417.701
Thuế, phí, lệ phí	849.376.505	5.143.567.785
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng nợ khó đòi	(26.849.369.112)	80.448.564.195
Chi phí khác	24.629.483.142	16.684.762.240
	<u>97.941.130.395</u>	<u>188.711.682.185</u>

33 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2019 VND	2018 VND
Thu nhập khác		
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	582.854.334	1.410.493.851
Thu nhập từ phạt chậm trả	539.241.383	2.244.672.085
Thu nhập từ góp vốn bằng tài sản	-	120.551.561.808
Thu nhập từ thanh lý dự án	-	142.773.845.171
Khác	7.780.912.456	3.421.044.080
	<u>8.903.008.173</u>	<u>270.401.616.995</u>
Chi phí khác		
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	4.406.494.530	3.557.767.295
Chi phí thù lao của Ban Kiểm soát và thành viên Hội đồng Quản trị không chuyên trách	1.959.000.000	1.752.000.000
Khác	2.290.330.145	3.576.095.594
	<u>8.655.824.675</u>	<u>8.885.862.889</u>
Lợi nhuận khác	<u>247.183.498</u>	<u>261.515.754.106</u>

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	302.047.962.443	959.944.697.296
Chi phí dịch vụ mua ngoài	137.037.409.062	88.842.045.855
Chi phí phát triển dự án bất động sản	75.170.224.345	5.411.145.779
Chi phí nhân viên	65.966.033.714	75.680.877.310
Chi phí khấu hao TSCĐ	57.130.627.892	41.289.302.859
(Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng	(17.638.318.218)	73.230.525.004
Chi phí khác	33.334.589.797	30.043.695.879
	<u>653.048.529.035</u>	<u>1.274.442.289.982</u>

35 THUẾ 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 Tổng Công ty khác với số thuế TNDN khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	42.608.597.836	355.992.745.632
Thuế tính ở thuế suất 20%	8.521.719.567	71.198.549.126
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(19.939.490.096)	(50.360.855.340)
Chi phí không được khấu trừ	18.634.048.297	7.103.325.743
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(13.949.104.655)	(6.997.350.371)
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	9.153.626.281	1.680.235.375
Chênh lệch tạm thời mà không được ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	(1.203.606.129)	1.203.606.129
Thuế được miễn hoặc giảm	(18.850.303)	(29.424.887)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>1.198.342.962</u>	<u>23.798.085.775</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng		
Thuế TNDN - hiện hành	2.935.880.303	25.535.623.116
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 24)	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
	<u>1.198.342.962</u>	<u>23.798.085.775</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
	Hoạt động bán hàng hóa VND	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản VND	Hợp đồng xây dựng VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	3.466.018.035.999	198.070.910.502	41.784.458.414	13.409.435.217	4.195.087.508	3.723.477.927.640
Giá vốn	(3.501.919.241.632)	(74.290.476.321)	(15.103.040.145)	(9.702.720.555)	(3.798.312.881)	(3.604.813.791.534)
Lợi nhuận gộp	<u>(35.901.205.633)</u>	<u>123.780.434.181</u>	<u>26.681.418.269</u>	<u>3.706.714.662</u>	<u>396.774.627</u>	<u>118.664.136.106</u>
Tổng Tài sản bộ phận	<u>7.643.204.644.924</u>	<u>436.782.638.593</u>	<u>92.142.384.523</u>	<u>29.570.260.879</u>	<u>9.250.936.375</u>	<u>8.210.950.865.294</u>
Tổng Nợ phải trả bộ phận	<u>5.252.584.417.237</u>	<u>300.166.983.323</u>	<u>63.322.346.528</u>	<u>20.321.357.169</u>	<u>6.357.454.302</u>	<u>5.642.752.558.559</u>
	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
	Hoạt động bán hàng hóa VND	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản VND	Hợp đồng xây dựng VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	5.345.665.428.155	120.586.780.452	33.200.901.406	10.364.320.982	83.099.424.010	5.592.916.855.005
Giá vốn	(5.308.204.990.040)	(39.529.726.966)	(10.896.489.304)	(8.044.502.073)	(77.507.643.055)	(5.444.183.351.438)
Lợi nhuận gộp	<u>37.460.438.115</u>	<u>81.057.053.486</u>	<u>22.304.412.102</u>	<u>2.319.818.909</u>	<u>5.591.780.955</u>	<u>148.733.503.567</u>
Tổng Tài sản bộ phận	<u>6.986.608.310.492</u>	<u>157.602.942.751</u>	<u>43.392.482.526</u>	<u>13.545.825.507</u>	<u>108.608.204.944</u>	<u>7.309.757.766.220</u>
Tổng Nợ phải trả bộ phận	<u>4.566.311.950.824</u>	<u>103.006.232.636</u>	<u>28.360.486.623</u>	<u>8.853.289.343</u>	<u>70.984.220.405</u>	<u>4.777.516.179.831</u>

Tổng Công ty chỉ hoạt động trong một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

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

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

	2019 VND
Mua công ty con thông qua cân trừ công nợ TSCĐ hữu hình (*)	75.000.000.000
Bất động sản đầu tư (*)	58.957.481.006
Quý đầu tư phát triển (*)	49.215.067.483
	2.746.465.472

(*) Trong năm, Tổng Công ty đã nhận bàn giao tài sản liên quan đến Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 3 từ Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

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

	2019 VND	2018 VND
Thực nhận vay theo kế ước thông thường	1.987.169.250.563	934.913.763.425
Vay trả tiền cho nhà cung cấp	2.283.186.075.504	3.853.975.885.775
Thực trả vay theo kế ước thông thường	(3.369.496.008.478)	(5.709.998.280.543)
Cán trừ vay với các khoản phải thu	(116.705.687.726)	-
Cán trừ vay với các khoản cho vay	(42.676.573.242)	(22.806.311.170)

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
<i>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	93.989.524.476	975.000
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con	56.179.974.990	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	5.010.641.818	2.141.454.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	3.939.113.708	73.894.780.522
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	3.185.166.018	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	965.235.596	2.355.288.811
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	709.285.200	5.145.818.182
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	336.981.816	306.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	261.403.022	6.912.526.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	260.181.811	253.854.540
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	244.588.178	12.313.039.858
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	218.181.816	198.000.000
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	90.909.090	-
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	61.363.638	92.004.170.094
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	30.727.273	16.800.000
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Công ty con	-	73.340.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	6.645.176.728
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	3.841.759.671
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	-	77.272.727
		<u>165.483.278.450</u>	<u>279.446.916.133</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	2019 VND	2018 VND
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	60.788.383.380	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	8.206.400.000	8.268.026.667
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	7.428.359.701	9.601.262.534
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	5.056.366.303	9.463.876.723
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	4.026.836.020	65.551.510.223
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	2.806.860.008	1.680.201.764
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	1.292.765.373	22.993.038.826
Công ty Cổ phần Scafe	617.426.226	12.040.877.675
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	559.445.745	4.892.579.916
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	420.000.000	-
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	375.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	92.565.914	30.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	9.718.924	7.848.435
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	3.861.816	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	2.703.750	42.441.250
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	-	529.016.054
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	-	127.781.819
	91.686.693.160	135.228.461.886

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
<i>iii) Cổ tức và lợi nhuận được chia</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	48.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	22.131.000.000	51.639.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	17.623.121.600	52.869.364.800
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	17.468.300.682	70.994.169.701
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	7.385.080.000	11.960.330.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	387.350.700	211.282.200
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
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình	Bên liên quan khác	-	402.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	216.000.000
		<u>112.994.852.982</u>	<u>251.039.346.701</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
iv) Lãi cho vay vốn			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	56.303.271.086	56.823.001.241
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	7.664.517.807	396.666.667
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	1.071.428.465	1.220.503.459
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	126.958.903	113.917.808
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	48.616.438	444.435.655
Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	33.561.644	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	17.661.479	222.291.031
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	6.241.516.753
		<u>65.266.015.822</u>	<u>65.462.332.614</u>
v) Lãi đi vay vốn, lãi chậm thanh toán			
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	2.696.435.140	7.680.760.538
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	884.912.556	1.123.185.308
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con	274.836.165	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	215.972.603	383.561.644
Công ty Cổ phần Tín Khải	Bên liên quan khác	110.276.963	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	109.583.560	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	534.690.698
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	123.698.630
		<u>4.292.016.987</u>	<u>9.845.896.818</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
vi) Vay ngắn hạn đã nhận			
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	95.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	50.000.000.000	30.564.542.292
Công ty Cổ phần Tín Khải	Bên liên quan khác	40.110.276.963	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	30.500.000.000	21.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	20.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con	17.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	14.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	15.000.000.000
		<u>253.210.276.963</u>	<u>151.164.542.292</u>
vii) Vay ngắn hạn đã trả/cần trừ			
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	150.701.250.082	31.798.749.918
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	56.542.005.125	58.275.624.464
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đồng	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	38.525.777.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	-	30.000.000.000
		<u>207.243.255.207</u>	<u>613.600.151.382</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
viii) Nhận vốn góp cổ phần			
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
ix) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Công ty con	75.000.000.000	-
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con	22.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	16.252.000.000	11.613.000.000
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty con	3.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	13.289.750	1.023.179.000
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Công ty con	-	206.600.000.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	153.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	-	3.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	(51.935.199.266)
		135.165.289.750	443.300.979.734
x) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
Lương và các quyền lợi gộp khác		19.496.333.794	18.305.042.324

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5(a))			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	82.799.149.991	-
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con	13.379.974.990	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	1.056.311.940	-
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	943.124.666	928.124.665
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	280.000.000	2.281.259.377
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	274.650.000	708.794.473
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	30.890.000	-
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	27.620.520	51.149.221
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	25.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	23.000.000	22.500.000
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	17.357.884	10.576.287
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	10.780.088	13.867.979.152
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	3.211.950	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	4.900.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	727.451.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	-	74.412.500
		<u>98.891.072.029</u>	<u>18.677.147.275</u>
Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh 5(b))			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	<u>6.450.000.000</u>	<u>10.450.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)			
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	21.576.098.646	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	955.918.688	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	20.373.479.285
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	638.751.707
		<u>22.532.017.334</u>	<u>21.012.230.992</u>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (*)	Công ty con	102.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai (*)	Công ty con	10.539.714.218	15.539.714.218
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (*)	Công ty con	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	-	47.614.297.183
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	-	2.344.070.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	2.000.000.000
		<u>117.539.714.218</u>	<u>89.498.081.401</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (**)	Công ty con	<u>625.384.488.474</u>	<u>625.384.488.474</u>

(*) Đây là các khoản cho vay nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay từ 1 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 7% đến 7,7%/năm.

(**) Đây là 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 nhu cầu cho hoạt động công ty này 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 kể từ ngày 25 tháng 7 năm 2016 và hưởng lãi suất 9%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))			
Công ty Cổ phần Tổng kho xăng dầu Phú Hữu	Công ty con	73.341.508.873	73.340.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	49.696.431.549	1.324.065.477
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	41.664.517.807	34.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đồng	27.265.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	22.131.000.000	29.513.600.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	15.105.532.800	25.175.888.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	7.261.200.000	7.132.600.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	3.563.634.028	2.867.910.463
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	1.941.693.947	7.384.647.510
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	176.068.500	5.600.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	92.925.000	41.800.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	52.435.573	556.244.546
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	32.589.041	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	12.795.772	108.941.962
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	8.701.700	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	30.730.437.793
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	-	16.619.593.441
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	-	117.659.040
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	73.073.553
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	-	2.800.000
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
		<u>242.346.034.590</u>	<u>229.006.061.785</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	221.842.537.595	167.539.266.509
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	47.614.297.183	-
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
		<u>296.130.922.454</u>	<u>203.776.048.737</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)			
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	3.506.941.840	3.241.883.230
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	650.634.256	88.471.638
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con	412.500.000	-
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Bên liên quan khác	231.000.000	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	95.595.070	66.712.500
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	45.650.000	27.157.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	13.200.000	1.177.264.541
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	13.171.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	1.581.558.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	-	29.420.000
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con	-	23.400.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	4.527.600
		<u>4.968.692.166</u>	<u>6.240.394.509</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 16)			
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	5.962.651	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	-	625.000.000
		<u>5.962.651</u>	<u>625.000.000</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	2.820.544.521	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	1.798.515.560	5.374.734.364
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con	274.836.165	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty liên kết	215.972.603	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	109.583.560	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	83.013.700	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	1.388.625	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	-	11.259.781.640
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	108.037.302
		<u>5.303.854.734</u>	<u>16.742.553.306</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21 (a))			
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (i)	Công ty liên kết	95.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tín Khai (ii)	Bên liên quan khác	40.110.276.963	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (iii)	Bên liên quan khác	20.000.000.000	-
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities (iv)	Công ty con	17.600.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	120.201.250.082
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	6.542.005.125
		<u>172.710.276.963</u>	<u>126.743.255.207</u>

- (i) Đây là khoản vay từ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân bao gồm 2 hợp đồng vay có thời hạn là 12 tháng kể từ ngày 18 tháng 9 năm 2019 và ngày 7 tháng 11 năm 2019 lần lượt theo hợp đồng vay vốn số 06/HĐVV và số 07/HĐVV, với tổng số tiền vay là 95 tỷ Đồng. Khoản vay này nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn kinh doanh của Tổng Công ty, tài sản thế chấp là toàn bộ số cổ phần Tổng Công ty hiện đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân và chịu lãi suất 1%/năm.
- (ii) Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần Tín Khai có thời hạn là 3 tháng kể từ ngày 14 tháng 10 năm 2019 theo hợp đồng vay vốn số 11/HĐKT, với tổng hạn số tiền vay là 40.110.276.963 Đồng. Khoản vay này nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty, và chịu lãi suất 8%/năm.
- (iii) Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất có thời hạn là từ ngày 6 tháng 11 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo hợp đồng vay vốn số 21/2019/HĐVV, với tổng số tiền vay là 20 tỷ Đồng. Khoản vay này nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty, và chịu lãi suất 8%/năm.
- (iv) Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần TNHH Tín Nghĩa Commodities bao gồm 3 hợp đồng vay có thời hạn lần lượt là 6 tháng lần lượt kể từ ngày 18 tháng 10 năm 2019, ngày 29 tháng 10 năm 2019 và ngày 31 tháng 10 năm 2019 lần lượt theo hợp đồng vay vốn số 12/2019/HĐVV, số 13/2019/HĐVV và số 14/2019/HĐVV, với tổng số tiền vay là 17.600.000.000 Đồng. Khoản vay này nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn kinh doanh của Tổng Công ty, và chịu lãi suất lần lượt là 7,5%/năm, 9,2%/năm và 9,2%/năm.

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

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:

	2019 VND	2018 VND
Dưới 1 năm	10.472.652.801	17.688.826.475
Từ 1 đến 5 năm	42.519.685.418	47.133.323.191
Trên 5 năm	453.120.090.152	485.308.235.046
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	506.112.428.371	550.130.384.712

(ii) Tổng Công ty là bên cho thuê

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

	2019 VND	2018 VND
Dưới 1 năm	194.521.814.722	248.885.193.261
Từ 1 đến 5 năm	699.817.435.019	701.444.013.860
Trên 5 năm	3.610.318.953.232	3.803.214.189.113
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	4.504.658.202.973	4.753.543.396.234

(b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ đã ký hợp đồng tại ngày lập bảng cân đối kế toán nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty như sau:

	2019 VND	2018 VND
Nhà xưởng, máy móc và thiết bị	1.714.836.096.668	1.329.090.487.731
Bất động sản đầu tư	7.141.375.733.161	8.283.661.996.037
TSCĐ vô hình	11.734.434.988.302	12.155.112.981.885
Tổng cộng	20.590.646.818.131	21.767.865.465.653

40 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 riêng của Tổng Công ty.

41 SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH**(a) Thỏa thuận quan trọng**

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐ BCC/TID-PHD ngày 27 tháng 2 năm 2020 ("BCC"), giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu ("PHD"), Tổng Công ty và PHD đồng ý hợp tác để phát triển kinh doanh Dự án Kho xăng dầu và Bến chuyên dùng xăng dầu Phú Hữu - Giai đoạn 1, được phê duyệt theo chủ trương đầu tư số 3226/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai.

(b) Ảnh hưởng của Virus Covid-19

Sự lây lan của Virus Covid-19 từ đầu năm 2020 là một tình huống đầy khó khăn và thách thức cho tất cả các ngành nghề kinh doanh. Tổng Công ty đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty như đánh giá khả năng thu hồi tài sản, đánh giá cách ghi nhận tài sản và nợ phải trả, đánh giá các tình huống giả định của doanh thu bán hàng và chi phí tương ứng để cân đối dòng tiền, xem xét việc tạm hoãn các dự án đầu tư để bảo vệ dòng tiền trong ngắn và trung hạn, đề ra các giải pháp tối ưu chi phí hoạt động để cân đối dòng tiền bao gồm cả việc đàm phán lại với bên cho thuê mặt bằng, người lao động. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính một cách đáng tin cậy ảnh hưởng của vấn đề này đến kết quả tài chính trong năm tiếp theo của Tổng Công ty do tính phức tạp của tình hình dịch bệnh. Tổng Công ty sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra những biện pháp phù hợp để giảm thiểu rủi ro của vấn đề này.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2020.



Dương Thị Minh Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc/
Người đại diện pháp luật
Ngày 1 tháng 4 năm 2020