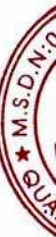


**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	12

## 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 thay đổi lần thứ 19 ngày 1 tháng 8 năm 2018.

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Người đại diện theo pháp luật

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

#### Trụ sở chính

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

#### Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

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

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 hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh số 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận và các sai sót khác.

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 79. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Quách Văn Đức  
Tổng Giám đốc

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2018, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê duyệt ngày 9 tháng 4 năm 2019. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 12 đến trang 79.

### **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 hợp nhất của 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 5 tháng 4 năm 2018, đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã quyết định trình bày lại báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 như trình bày ở Thuyết minh 46.

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



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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM8306  
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 9 tháng 4 năm 2019

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.446.635.896.888</b>	<b>2.648.578.249.080</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>577.412.093.818</b>	<b>686.805.450.514</b>
111	Tiền		271.593.927.366	182.676.204.295
112	Các khoản tương đương tiền		305.818.166.452	504.129.246.219
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>227.534.214.331</b>	<b>243.190.982.832</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	6.616.661.800	6.616.661.800
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	220.917.552.531	236.574.321.032
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>701.223.481.202</b>	<b>641.466.652.651</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	622.828.000.774	455.496.303.113
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	59.996.877.716	87.936.079.793
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	13.570.000.000	13.680.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	101.299.566.314	107.634.887.608
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(96.808.631.763)	(23.596.934.243)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		337.668.161	316.316.380
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>871.012.947.216</b>	<b>1.038.113.970.446</b>
141	Hàng tồn kho		899.711.748.399	1.070.632.294.822
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(28.698.801.183)	(32.518.324.376)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>69.453.160.321</b>	<b>39.001.192.637</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	12.362.168.902	9.551.838.592
152	Thuế GTGT được khấu trừ		48.703.741.109	21.896.267.669
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	8.387.250.310	7.553.086.376

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 79 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.961.709.287.025</b>	<b>6.958.524.156.374</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>186.051.883.592</b>	<b>3.782.174.825</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	58.571.812.800	1.534.665.925
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	127.480.070.792	2.390.915.650
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	(143.406.750)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>530.170.263.028</b>	<b>554.780.255.769</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	458.850.595.149	477.291.523.026
222	Nguyên giá		998.848.940.507	978.605.376.566
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(539.998.345.358)	(501.313.853.540)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	71.319.667.879	77.488.732.743
228	Nguyên giá		80.727.757.412	86.031.423.082
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.408.089.533)	(8.542.690.339)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>1.169.858.895.854</b>	<b>855.470.283.200</b>
231	Nguyên giá		1.753.177.286.543	1.363.358.099.838
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(583.318.390.689)	(507.887.816.638)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>5.077.319.588.526</b>	<b>4.885.252.885.824</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14(a)	2.481.636.807.219	2.334.191.691.507
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14(b)	2.595.682.781.307	2.551.061.194.317
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>407.616.269.358</b>	<b>304.587.205.754</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(c)	277.398.013.677	180.025.973.548
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(d)	131.614.894.072	125.944.894.072
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(d)	(1.396.638.391)	(1.383.661.866)
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>590.692.386.667</b>	<b>354.651.351.002</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	589.553.657.815	352.373.893.296
269	Lợi thế thương mại		1.138.728.852	2.277.457.706
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>10.408.345.183.913</b>	<b>9.607.102.405.454</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 79 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.264.357.432.922</b>	<b>6.946.352.937.626</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.588.079.384.909</b>	<b>3.293.763.075.402</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	348.127.159.651	277.618.846.594
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16(a)	83.742.512.559	551.136.065.712
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	17(b)	67.978.444.367	65.268.346.341
314	Phải trả người lao động		37.013.489.525	40.698.829.383
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	666.593.080.812	111.175.324.635
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	97.979.750.031	36.601.446.981
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	154.728.341.508	62.208.717.257
320	Vay ngắn hạn	21	1.106.804.122.440	2.134.068.834.736
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	25.112.484.016	14.986.663.763
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>4.676.278.048.013</b>	<b>3.652.589.862.224</b>
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	16(b)	174.731.356.466	141.962.746.192
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	2.825.093.905.970	2.347.660.253.700
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	262.461.075.502	156.794.521.141
338	Vay dài hạn	21	1.360.692.413.781	925.705.640.820
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24	35.116.704.914	72.389.700.371
342	Dự phòng phải trả dài hạn	25	18.182.591.380	8.077.000.000

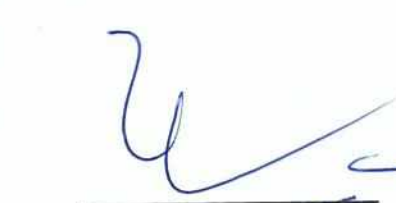
Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 79 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.143.987.750.991</b>	<b>2.660.749.467.828</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.143.908.441.854</b>	<b>2.660.670.158.691</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	26, 27	2.000.000.000.000	1.558.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	1.558.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	5.634.952.321	5.634.952.321
414	Vốn khác của chủ sở hữu	27	63.992.455.484	63.992.455.484
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	27	(265.584.961.989)	(265.584.961.989)
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	27	7.520.757.459	9.775.213.265
418	Quỹ đầu tư phát triển	27	49.552.895.779	26.347.252.626
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	545.785.207	5.128.372.290
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	27	25.839.861.017	78.132.734.076
421a	- (Lỗi lũy kế)/LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		(119.353.487.075)	114.290.959.952
421b	- LNST chưa phân phối/(lỗi) năm nay		145.193.348.092	(36.158.225.876)
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	1.256.406.696.576	1.179.244.140.618
<b>430</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>79.309.137</b>	<b>79.309.137</b>
431	Nguồn kinh phí		79.309.137	79.309.137
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.408.345.183.913</b>	<b>9.607.102.405.454</b>



Tăng Trần Tấn Khải  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng




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

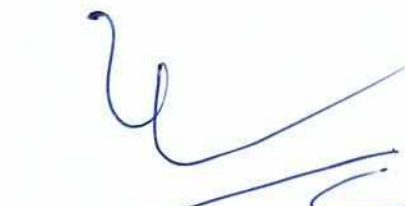
Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 79 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.077.755.717.013	9.247.444.285.766
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(4.665.415.814)	(792.403.016)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.073.090.301.199	9.246.651.882.750
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(9.533.701.994.054)	(8.754.818.671.611)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	539.388.307.145	491.833.211.139
21	Doanh thu hoạt động tài chính	132.783.926.972	53.785.183.737
22	Chi phí tài chính	(158.086.481.340)	(138.607.602.492)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(107.748.703.056)	(121.480.882.611)
24	Phần lỗ trong công ty liên kết	(12.613.915.754)	(12.038.812.083)
25	Chi phí bán hàng	(168.887.720.166)	(154.856.888.842)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(318.685.311.475)	(216.675.694.339)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	13.898.805.382	23.439.397.120
31	Thu nhập khác	1.104.711.276.635	77.132.409.008
32	Chi phí khác	(753.825.069.920)	(43.858.915.743)
40	Lợi nhuận khác	350.886.206.715	33.273.493.265
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	364.785.012.097	56.712.890.385
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	(115.862.536.185)	(58.064.758.288)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	37.272.995.457	5.615.165.490
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	286.195.471.369	4.263.297.587
61	Phân bổ cho Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN của Công ty mẹ	145.193.348.092	(36.158.225.876)
62	Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	141.002.123.277	40.421.523.463
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	(329)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30	(329)



Tăng Trần Tấn Khải  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 79 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>364.785.012.097</b>	<b>56.712.890.385</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	130.144.097.753	105.902.120.811
03	Các khoản dự phòng	79.367.335.482	29.741.231.462
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	927.226.779	872.453.775
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(79.624.815.165)	(15.955.254.055)
06	Chi phí lãi vay	107.748.703.056	121.480.882.611
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>603.347.560.002</b>	<b>298.754.324.989</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(330.645.744.572)	493.232.760.369
10	Tăng hàng tồn kho	(89.774.569.289)	(178.343.560.092)
11	Tăng các khoản phải trả	875.962.655.719	929.883.320.873
12	Tăng chi phí trả trước	(190.159.212.690)	(296.471.294.800)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	-	1.296.850.000
14	Tiền lãi vay đã trả	(104.349.601.129)	(124.635.746.818)
15	Thuế TNDN đã nộp	(74.069.245.501)	(64.509.293.640)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(13.757.074.972)	(26.898.410.986)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>676.554.767.568</b>	<b>1.032.308.949.895</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(481.069.640.081)	(716.535.665.400)
22	Thu từ thanh lý TSCĐ	1.980.106.426	-
23	Chi cho vay và gửi tiết kiệm có kỳ hạn	(58.571.812.800)	(141.441.320.257)
24	Thu hồi cho vay và gửi tiết kiệm có kỳ hạn	17.301.434.426	1.963.281.145
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(18.183.179.000)	(93.456.866.480)
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.777.223.117	155.953.583.250
27	Thu lãi cho vay và cổ tức được chia	109.005.782.182	27.161.877.732
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(413.760.085.730)</b>	<b>(766.355.110.010)</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 79 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	442.000.000.000	40.937.302.880
33	Thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	8.422.245.702.535	8.383.338.306.900
34	Chi trả nợ gốc vay	(9.014.966.186.114)	(8.633.396.182.720)
36	Chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(221.115.293.714)	(129.858.838.661)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(371.835.777.293)</b>	<b>(338.979.411.601)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(109.041.095.455)</b>	<b>(73.025.571.716)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>3 686.805.450.514</b>	<b>759.797.673.961</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(352.261.241)	33.348.269
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3 577.412.093.818</b>	<b>686.805.450.514</b>

Các giao dịch trọng yếu không sử dụng tiền mặt được trình bày ở Thuyết minh 42.



Tăng Trần Tấn Khải  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 79 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) là đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê và các loại nông sản khác; đầu tư, kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas và ngành liên quan; đầu tư, kinh doanh lĩnh vực logistics và các lĩnh vực khác.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 1.460 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.440 nhân viên).

Tập đoàn có trụ sở chính tại số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tập đoàn có 6 chi nhánh và 2 văn phòng đại diện (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 6 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện) như sau:

- Ban Quản lý các Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa - Chi nhánh Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH tại Đường 25B, Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa – Chi nhánh Bảo Lộc tại số 345, Quốc lộ 20, Xã Lộc Nga, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam;
- Trạm dừng nghỉ Tân Phú - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại số 182A, Quốc lộ 20, Xã Phú Sơn, Huyện Tân Phú, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Khu phố 8, Phường Long Bình, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Xa lộ Hà Nội, Khu phố 5, Phường Tân Biên, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam;
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Thành phố Hồ Chí Minh tại Lầu 9, Tòa nhà Vietcombank Tower, số 5 Công trường Mê Linh, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam; và
- Văn phòng đại diện tại Hoa Kỳ tại Thành phố Bentonville, Bang Arkansas, Hoa Kỳ.

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 15 công ty con và 10 công ty liên kết như được trình bày dưới đây:

Số thứ tự	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tại ngày 31 tháng 12 năm			
				2018		2017	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>							
		Cộng Hòa Dân chủ Nhân dân Lào	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê	100,00	100,00	100,00	100,00
1	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào						
2	Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	99,44	100,00
3	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	100,00	100,00	-	-
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ bảo vệ	86,13	100,00	86,13	100,00
5	Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ Logistic	91,27	91,27	91,97	91,97
6	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Kho cảng xăng dầu	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	86,49	86,49
8	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	83,05	90,91	62,70	80,00
9	Công ty Cổ phần Scafe	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất, kinh doanh cà phê	62,19	62,19	(**)	(**)
10	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
11	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
12	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
13	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
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,76	51,76	51,76	51,76
15	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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Số thứ tự	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính	Tại ngày 31 tháng 12 năm			
				2018		2017	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>Công ty liên kết</b>							
1	Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ	46,84	51,32	46,73	50,81
2	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	40,00	40,00	46,54	46,54
3	Công ty Cổ phần khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh khí hóa lỏng	21,23	36,00	-	-
4	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ cảng	32,39	35,49	32,64	35,49
5	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	20,64	35,00	20,64	35,00
6	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ thẩm định giá	18,90	35,00	18,90	35,00
7	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
8	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	29,48	29,48	28,98	28,98
9	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dầu nhờn	16,31	27,65	16,31	27,65
10	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	10,35	20,00	-	-
11	Công ty Cổ phần Scafe	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	(**)	(**)	39,68	39,68

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

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



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

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

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

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

### **2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

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

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

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thương mại tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

### **Cơ sở hoạt động ở nước ngoài**

Các tài sản và nợ phải trả của cơ sở hoạt động ở nước ngoài được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập và chi phí của cơ sở hoạt động ở nước ngoài được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái bình quân kỳ giao dịch. Các chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do quy đổi cơ sở hoạt động ở nước ngoài được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính****Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.4 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Công ty liên kết**

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn 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. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

**2.5 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá vốn trừ khấu hao lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.6 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 đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**2.7 Khoản phải thu khách hàng**

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

**2.8 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 năm kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

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

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

### **2.9 Đầu tư**

#### **(a) Chứng khoán kinh doanh**

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường của các khoản chứng khoán kinh doanh này.

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

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 góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

### **2.10 Phải thu về cho vay**

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

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.11 Tài sản cố định**

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

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được tài sản cố định.

*Khấu hao*

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian 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 kế toán	3 – 8 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	3 – 8 năm
Tài sản cố định vô hình khác	20 – 30 năm
Vườn cây lâu năm	10 năm

Quyền sử dụng mặt nước được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

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 khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 18 đến 49 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp.

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí tập hợp bao gồm chi phí cho các chuyên gia và đối với tài sản đủ điều kiện, chi phí vay được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. 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 tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

*Khấu hao*

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

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

*Thanh lý*

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

**2.14 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn chủ yếu bao gồm chi phí phát triển khu dân cư.

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong thời hạn dự kiến cao hơn một năm 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 chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn và được ghi nhận theo giá giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và chi phí lập kế hoạch, 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.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của chi phí trong năm kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu) trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ trong tương lai.

**2.15 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 hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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

### 2.16 Nợ phải trả

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

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

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

### 2.17 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, tổ chức tài chính, công ty tài chính và các đối tượng khác.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

### 2.18 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; các khoản phải trả khác cho người lao động, chi phí lãi vay và các chi phí công trình phải trích trước trong kỳ báo cáo, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.19 Các khoản dự phòng

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

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí đi vay.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.20 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán này.

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

**2.21 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. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai.

**2.22 Vốn chủ sở hữu**

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

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản: phản ánh số chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó ở Tập đoàn. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ. Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định. Tập đoàn tiến hành đánh giá lại tài sản khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Chênh lệch đánh giá lại tài sản này không phản ánh số chênh lệch đánh giá lại khi đưa tài sản đi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác hoặc thay đổi hình thức sở hữu.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh hợp nhất sau thuế TNDN lũy kế của Tập đoàn 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Phân chia lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính của kỳ kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

**(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên của Tập đoàn.

**2.24 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 khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn 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 về 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 Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.24 Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)****(b) Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho khách hàng phần lớn những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản đã được chuyển giao cho người mua. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tập đoàn 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;
- Tập đoàn đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.24 Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)****(e) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

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

**(f) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(g) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**2.25 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, chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

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

**2.26 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 đã bán, 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.

**2.27 Chi phí tài chính**

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

**2.28 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), chi phí bảo quản, đóng gói và vận chuyển.

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

### 2.29 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn 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; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; và chi phí bằng tiền khác.

### 2.30 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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

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

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

### 2.31 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 Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn, 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, Tập đoàn xem xét bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.32 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

**2.33 Sử dụng các ước tính kế toán**

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

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

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Tiền mặt	7.313.293.449	9.121.700.781
Tiền gửi ngân hàng	216.677.074.135	166.982.503.514
Tiền đang chuyển	47.603.559.782	6.572.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	305.818.166.452	504.129.246.219
	<u>577.412.093.818</u>	<u>686.805.450.514</u>

(\*) Khoản mục này bao gồm tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,2% đến 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: từ 5,0% đến 5,5%/năm).

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## (a) Chứng khoán kinh doanh

	2018			2017		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	11.014.992.000	-	6.616.661.800	7.649.300.000	-

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

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

	2018			2017		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	220.917.552.531	220.917.552.531	-	236.574.321.032	236.574.321.032	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 6,1%/năm đến 8,75%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

	2018			2017		
	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	46,84	1.950.000.000	384.983.529	46,73	1.260.088.000	33.704.449
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	40,00	80.000.000.000	80.000.000.000	46,54	80.000.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng container Đồng Nai	32,39	35.487.400.000	38.925.815.755	32,64	35.487.400.000	37.890.513.294
Công ty Cổ phần Thống Nhất	29,48	24.173.600.000	37.660.451.521	28,98	23.766.000.000	41.799.963.421
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	29,00	1.173.790.000	1.784.506.095	29,00	1.173.790.000	1.497.812.143
Công ty Cổ phần khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	21,23	10.800.000.000	11.176.356.285	-	-	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	20,64	9.380.000.000	6.049.316.265	20,64	9.380.000.000	5.970.621.072
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	18,90	1.340.500.000	2.376.223.872	18,90	1.340.500.000	2.138.232.423
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	16,31	18.800.000.000	10.241.878.980	16,31	18.800.000.000	10.074.173.946
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	10,35	113.250.000.000	88.798.481.375	-	-	-
Công ty Cổ phần Scafe	-	-	-	39,68	2.000.000.000	620.952.800
		<u>296.355.290.000</u>	<u>277.398.013.677</u>		<u>173.207.778.000</u>	<u>180.025.973.548</u>



**4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)****(c) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Biến động trong đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	180.025.973.548	93.402.668.761
Tăng trong năm	125.763.179.000	103.591.385.370
Phần lợi nhuận/(lỗ) phân bổ	(12.613.915.754)	(12.038.812.083)
Cổ tức đã nhận	(15.777.223.117)	(4.929.268.500)
	<u>277.398.013.677</u>	<u>180.025.973.548</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2018			2017		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý (*) VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	(*)	-	23.232.800.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	(*)	-	61.526.695.803	(*)	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai	4.914.700.000	(*)	-	4.914.700.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Bò Kobe Việt Nam	5.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình	3.855.901.267	(*)	-	3.185.901.267	(*)	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	30.980.222.002	(*)	-	30.980.222.002	(*)	-
Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư	2.093.175.000	(*)	(1.396.638.391)	2.093.175.000	(*)	(1.383.661.866)
Công ty Cổ phần Y dược phẩm Việt Nam	11.400.000	(*)	-	11.400.000	(*)	-
	<u>131.614.894.072</u>		<u>(1.396.638.391)</u>	<u>125.944.894.072</u>		<u>(1.383.661.866)</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy của các khoản đầu tư vào các công ty trên, do các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

## 5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba (*)	432.035.474.070	452.604.934.883
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(i))	190.792.526.704	2.891.368.230
	<u>622.828.000.774</u>	<u>455.496.303.113</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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:

	2018 VND	2017 VND
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	123.320.787.996	124.826.027.996
Công ty Sucafina SA	-	91.178.691.742
	<u>123.320.787.996</u>	<u>216.004.719.738</u>

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

## 6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Bên thứ ba (*)	59.083.433.109	77.263.702.595
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(ii))	913.444.607	10.672.377.198
	<u>59.996.877.716</u>	<u>87.936.079.793</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2018 VND	2017 VND
Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng	23.680.111.538	3.696.934.565
Công ty TNHH Vận tải Phú Hòa Phát	8.866.456.667	4.574.421.333
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Lý Thành	5.411.053.174	9.449.312.667
Công ty TNHH Nông sản Kim Phú Di Linh	4.471.068.200	10.006.416.667
	<u>42.428.670.579</u>	<u>27.727.085.232</u>

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY****(a) Ngắn hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(iii))	<u>13.570.000.000</u>	<u>13.680.000.000</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Bên thứ ba	-	1.534.665.925
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(iv))	<u>58.571.812.800</u>	<u>-</u>
	<u>58.571.812.800</u>	<u>1.534.665.925</u>

**8 PHẢI THU KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)</b>
Bên thứ ba (*)	70.758.799.160	102.610.054.292
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(v))	<u>30.540.767.154</u>	<u>5.024.833.316</u>
	<u>101.299.566.314</u>	<u>107.634.887.608</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn khác - bên thứ ba được trình bày như sau:

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.364.008.184	32.762.858.734
Ông Trần Minh Trí	<u>6.637.500.000</u>	<u>27.987.500.000</u>

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

**(b) Dài hạn**

Số dư thể hiện số tiền Tập đoàn kí quỹ, kí cược dài hạn.

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	<b>2018</b>		
	<b>Giá trị gốc VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>			
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	123.320.787.996	61.660.393.998	61.660.393.998
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.364.008.184	-	28.364.008.184
Đối tượng khác	8.573.788.538	1.789.558.957	6.784.229.581
	<u>160.258.584.718</u>	<u>63.449.952.955</u>	<u>96.808.631.763</u>
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>			
	<u>160.258.584.718</u>	<u>63.449.952.955</u>	<u>96.808.631.763</u>
	<b>2017</b>		
	<b>Giá trị gốc VND</b>	<b>Giá trị có thể thu hồi VND</b>	<b>Dự phòng VND</b>
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>			
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	32.762.858.734	16.381.429.367	16.381.429.367
Đối tượng khác	7.787.652.233	572.147.357	7.215.504.876
	<u>40.550.510.967</u>	<u>16.953.576.724</u>	<u>23.596.934.243</u>

**10 HÀNG TỒN KHO**

	2018		2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu tồn kho	96.219.929.896	(5.004.419.350)	141.091.994.517	(5.802.948.122)
Công cụ, dụng cụ trong kho	5.938.277.564	(306.036.286)	4.805.649.970	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	153.112.406.150	-	162.990.411.364	-
Thành phẩm tồn kho	146.609.974.640	(12.379.665.064)	86.126.670.310	(19.098.379.177)
Hàng hóa	495.738.646.336	(11.008.680.483)	540.334.479.079	(7.616.997.077)
Hàng gửi đi bán	2.092.513.813	-	135.283.089.582	-
	<u>899.711.748.399</u>	<u>(28.698.801.183)</u>	<u>1.070.632.294.822</u>	<u>(32.518.324.376)</u>
	<u>871.012.947.216</u>		<u>1.038.113.970.446</u>	

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm (Hoàn nhập)/trích lập trong năm	32.518.324.376 (3.819.523.193)	6.318.630.008 26.199.694.368
Số dư cuối năm	<u>28.698.801.183</u>	<u>32.518.324.376</u>

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Ngắn hạn**

	2018 VND	2017 VND
Công cụ, dụng cụ	2.121.797.667	3.120.145.484
Chi phí sửa chữa tài sản	1.128.255.341	333.842.390
Khác	9.112.115.894	6.097.850.718
	<u>12.362.168.902</u>	<u>9.551.838.592</u>

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**

**(a) Ngắn hạn (tiếp theo)**

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Số dư đầu năm	9.551.838.592	3.243.938.388
Tăng trong năm	33.888.791.792	20.398.895.184
Phân bổ trong năm	(31.078.461.482)	(14.090.994.980)
	<u>12.362.168.902</u>	<u>9.551.838.592</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)</b>
Chi phí thuê đất	218.367.971.373	8.146.364.062
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	200.009.289.640	166.081.454.680
Giá trị lợi thế vị trí địa lý	97.408.660.127	105.651.851.661
Giá trị lợi thế kinh doanh	13.418.105.870	15.667.772.929
Chi phí san lấp mặt bằng	9.223.218.777	9.458.451.357
Chi phí hoa hồng môi giới	7.973.746.908	5.304.387.135
Khác	43.152.665.120	42.063.611.472
	<u>589.553.657.815</u>	<u>352.373.893.296</u>

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Số dư đầu năm	352.373.893.296	374.891.790.445
Tăng trong năm	144.708.081.198	145.810.667.135
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14(b))	195.353.223.470	-
Chuyển từ tài sản cố định vô hình (Thuyết minh 12(b))	5.454.727.137	-
Phân bổ trong năm	(108.336.267.286)	(168.328.564.284)
Số dư cuối năm	<u>589.553.657.815</u>	<u>352.373.893.296</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(a) Hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	549.271.307.608	245.002.935.907	112.373.635.154	10.145.959.345	54.162.715.733	7.648.822.819	<b>978.605.376.566</b>
Mua trong năm	163.928.628	1.805.818.437	17.928.330.800	1.899.979.941	-	-	<b>21.798.057.806</b>
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 14(b))	6.351.491.268	2.870.769.000	967.360.909	-	10.929.091.897	-	<b>21.118.713.074</b>
Hợp nhất kinh doanh	-	4.283.530.387	115.000.000	-	-	-	<b>4.398.530.387</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(18.422.116)	(17.743.925)	(57.350.347)	-	(685.788.697)	-	<b>(779.305.085)</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(735.661.964)	(14.613.428.331)	(84.974.495)	-	-	<b>(15.434.064.790)</b>
Góp vốn bằng tài sản	(7.150.213.151)	(3.708.154.300)	-	-	-	-	<b>(10.858.367.451)</b>
Phân loại lại	(1.138.801.099)	(554.155.537)	1.550.763.636	148.500.000	-	(6.307.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>547.479.291.138</u>	<u>248.947.338.005</u>	<u>118.264.311.821</u>	<u>12.109.464.791</u>	<u>64.406.018.933</u>	<u>7.642.515.819</u>	<b><u>998.848.940.507</u></b>



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(a) Hữu hình (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Khấu hao lũy kế</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	233.887.770.834	167.726.749.467	68.925.136.487	7.562.441.959	20.120.011.137	3.091.743.656	<b>501.313.853.540</b>
Khấu hao trong năm	22.320.832.219	14.378.313.519	8.676.253.336	783.801.632	5.347.692.672	384.888.563	<b>51.891.781.941</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(12.668.272)	(11.303.196)	(27.935.725)	-	(254.752.295)	-	<b>(306.659.488)</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(9.578.823)	(12.083.064.185)	(84.974.495)	-	-	<b>(12.177.617.503)</b>
Góp vốn bằng tài sản vào Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	(958.615.528)	(1.421.547.140)	-	-	-	-	<b>(2.380.162.668)</b>
Hợp nhất kinh doanh	-	1.584.232.888	72.916.648	-	-	-	<b>1.657.149.536</b>
Phân loại lại	(4.346.591)	-	4.346.591	-	-	-	<b>-</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>255.232.972.662</b>	<b>182.246.866.715</b>	<b>65.567.653.152</b>	<b>8.261.269.096</b>	<b>25.212.951.514</b>	<b>3.476.632.219</b>	<b>539.998.345.358</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	315.383.536.774	77.276.186.440	43.448.498.667	2.583.517.386	34.042.704.596	4.557.079.163	<b>477.291.523.026</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>292.246.318.476</b>	<b>66.700.471.290</b>	<b>52.696.658.669</b>	<b>3.848.195.695</b>	<b>39.193.067.419</b>	<b>4.165.883.600</b>	<b>458.850.595.149</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 151.638.346.916 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 138.014.330.592 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 Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 138.656.726.824 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 136.261.784.037 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

(b) Vô hình

	Quyên sử dụng đất VND	Quyên sử dụng mặt nước VND	Phần mềm kế toán VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	80.772.262.647	1.000.000.000	3.999.252.655	259.907.780	<b>86.031.423.082</b>
Mua trong năm	-	-	163.171.000	-	<b>163.171.000</b>
Khác	(12.109.533)	-	-	-	<b>(12.109.533)</b>
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11(b))	(5.454.727.137)	-	-	-	<b>(5.454.727.137)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>75.305.425.977</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>4.162.423.655</u>	<u>259.907.780</u>	<b><u>80.727.757.412</u></b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	4.734.233.271	1.000.000.000	2.548.549.288	259.907.780	<b>8.542.690.339</b>
Khấu hao trong năm	323.605.317	-	521.886.150	-	<b>845.491.467</b>
Khác	19.907.727	-	-	-	<b>19.907.727</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>5.077.746.315</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>3.070.435.438</u>	<u>259.907.780</u>	<b><u>9.408.089.533</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	<u>76.038.029.376</u>	-	<u>1.450.703.367</u>	-	<b><u>77.488.732.743</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>70.227.679.662</u>	-	<u>1.091.988.217</u>	-	<b><u>71.319.667.879</u></b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 42.711.067.403 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 53.117.591.047 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 vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 2.281.899.815 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.845.448.202 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	569.153.279.835	794.204.820.003	<b>1.363.358.099.838</b>
Tăng trong năm	85.128.267.831	45.502.726.290	<b>130.630.994.121</b>
Xây dựng cơ bản dở dang mới hoàn thành (Thuyết minh 14(b))	39.116.366.340	222.620.750.750	<b>261.737.117.090</b>
Thanh lý	-	(2.548.924.506)	<b>(2.548.924.506)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>693.397.914.006</u>	<u>1.059.779.372.537</u>	<u><b>1.753.177.286.543</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	230.781.496.353	277.106.320.285	<b>507.887.816.638</b>
Khấu hao trong năm	21.545.545.666	55.861.278.679	<b>77.406.824.345</b>
Thanh lý	-	(1.976.250.294)	<b>(1.976.250.294)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>252.327.042.019</u>	<u>330.991.348.670</u>	<u><b>583.318.390.689</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	<u>338.371.783.482</u>	<u>517.098.499.718</u>	<u><b>855.470.283.200</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u><u>441.070.871.987</u></u>	<u><u>728.788.023.867</u></u>	<u><u><b>1.169.858.895.854</b></u></u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 277.401.627.863 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 89.403.574.758 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 Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 4.715.330.530 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 1.301.920.189 đồng).

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 được thuyết minh tại Thuyết minh 32.

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG****(a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b> (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.023.697.215.639	1.142.979.242.253
Chi phí bồi thường	720.628.002.262	816.136.293.178
Dự án núi Dông Dài	428.702.913.441	339.432.315.940
Dự án Khu dân cư, dịch vụ, du lịch Cù Lao - Tân Vạn	287.748.391.398	-
Khác	20.860.284.479	35.643.840.136
	<u>2.481.636.807.219</u>	<u>2.334.191.691.507</u>

**(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b> (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Khu Công nghiệp Ông Kèo	766.057.695.122	555.477.614.975
Dự án Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	738.516.784.948	666.363.727.999
Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	338.102.540.122	557.398.306.659
Khu Công nghiệp An Phước	170.843.433.506	176.770.004.588
Trung tâm Thương mại cao tầng	102.138.717.500	-
Khu dân cư phường Quang Vinh	93.849.019.080	88.437.873.301
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D	53.436.986.379	33.275.516.852
Khu du lịch sinh thái Đại Phước - Nhơn Trạch	38.346.304.167	24.421.963.129
Khu tái định cư Hiệp Hòa	37.611.892.506	74.653.898.439
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.137.408.158	29.875.313.830
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	33.674.196.944	26.062.120.038
Công trình xây dựng trạm xăng dầu	31.693.861.406	-
Quyền sử dụng đất tại Tam Phước	25.791.882.588	25.784.622.084
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	25.852.397.090	23.666.183.023
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	24.948.746.221	24.930.001.893
Kho Xăng dầu Phú Hữu - Nhơn Trạch	-	134.549.437.185
Công trình khác	80.680.915.570	109.394.610.322
	<u>2.595.682.781.307</u>	<u>2.551.061.194.317</u>

**14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**

**(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)**

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)</b>
Số dư đầu năm	2.551.061.194.317	2.346.273.600.776
Xây dựng cơ bản	522.830.640.624s	498.827.804.175
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11(b))	(195.353.223.470)	(30.496.782.551)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(21.118.713.074)	(10.793.226.394)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	(261.737.117.090)	(252.750.201.689)
Số dư cuối năm	<u>2.595.682.781.307</u>	<u>2.551.061.194.317</u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Bên thứ ba (*)	272.336.636.826	192.932.236.689
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(vi))	75.790.522.825	84.686.609.905
	<u>348.127.159.651</u>	<u>277.618.846.594</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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:

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Hợp tác xã Cà phê Thủy Tiên	<u>53.487.750.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào bị quá hạn thanh toán.

## 16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

## (a) Ngắn hạn

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba (*)	83.637.219.924	540.106.259.312
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(vii))	105.292.635	11.029.806.400
	<u>83.742.512.559</u>	<u>551.136.065.712</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có người mua chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn.

## (b) Dài hạn

	2018 VND	2017 VND
Bên thứ ba (*)	<u>174.731.356.466</u>	<u>141.962.746.192</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn không có người mua chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước dài hạn.



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Tại ngày 1.1.2018 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã được hoàn/ đã nộp trong năm	Số được cần trừ trong năm	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
<b>(a) Phải thu</b>						
Thuế TNDN	3.334.843.324	-	-	(3.334.843.324)	1.553.369.371	1.553.369.371
Thuế nhà đất	2.858.602.372	-	-	(2.858.602.372)	561.673.011	561.673.011
Thuế GTGT	1.345.525.901	19.676.726.507	-	(14.764.467.935)	-	6.257.784.473
Thuế thu nhập cá nhân	14.114.779	-	-	(14.114.779)	14.423.455	14.423.455
	<u>7.553.086.376</u>	<u>19.676.726.507</u>	<u>-</u>	<u>(20.972.028.410)</u>	<u>2.129.465.837</u>	<u>8.387.250.310</u>
<b>(b) Phải nộp</b>						
Thuế GTGT	33.872.996.394	202.628.522.457	(203.676.559.357)	(14.764.467.935)	-	18.060.491.559
Thuế nhà đất	24.033.247.750	101.679.049.998	(126.273.970.759)	-	561.673.011	-
Thuế TNDN	5.123.005.971	115.862.536.185	(74.069.245.501)	-	1.553.369.371	48.469.666.026
Thuế thu nhập cá nhân	1.904.759.170	14.204.510.063	(15.024.070.126)	(14.114.779)	14.423.455	1.085.507.783
Thuế tài nguyên	13.090.005	38.592.016	(48.102.053)	-	-	3.579.968
Thuế khác	321.247.051	446.645.781	(408.693.801)	-	-	359.199.031
	<u>65.268.346.341</u>	<u>434.859.856.500</u>	<u>(419.500.641.597)</u>	<u>(14.778.582.714)</u>	<u>2.129.465.837</u>	<u>67.978.444.367</u>

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)</b>
Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán (*)	604.813.347.595	44.923.517.089
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	38.381.359.555	34.982.257.628
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	17.491.253.512	22.870.670.416
Khác	5.907.120.150	8.398.879.502
	<u>666.593.080.812</u>	<u>111.175.324.635</u>

(\*) Khoản mục này chủ yếu bao gồm các chi phí tạm tính cho cơ sở hạ tầng chưa xây dựng của diện tích bất động sản đã bán của dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)</b>
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	95.879.629.564	34.460.533.652
Doanh thu từ hoạt động cho thuê khác	2.100.120.467	2.140.913.329
	<u>97.979.750.031</u>	<u>36.601.446.981</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)</b>
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	2.809.751.289.197	2.327.851.618.732
Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	-
Doanh thu từ hoạt động cho thuê khác	8.900.483.343	19.808.634.968
	<u>2.825.093.905.970</u>	<u>2.347.660.253.700</u>



## 20 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Bên thứ ba (*)	153.810.556.508	62.108.717.257
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(viii))	917.785.000	100.000.000
	<u>154.728.341.508</u>	<u>62.208.717.257</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả khác được trình bày như sau:

	2018 VND	2017 VND
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 29)	67.510.891.458	8.750.980.000
Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	46.625.483.455	23.808.371.685
Nhận ký quỹ, ký cược	26.005.003.946	6.287.637.820
	<u>140.141.378.859</u>	<u>38.847.000.000</u>
<b>(b) Dài hạn</b>		
	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa Ốc Kim Oanh	153.000.000.000	50.000.000.000
Phải trả dài hạn tiền thuê đất	56.394.166.774	64.684.151.350
Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành cho chi phí bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	24.959.484.555	12.162.652.325
Khác	1.433.336.497	3.273.629.790
	<u>262.461.075.502</u>	<u>156.794.521.141</u>

## 21 VAY

## (a) Theo thời hạn thanh toán

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng	829.991.761.023	1.402.019.234.841
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	76.052.744.302	49.986.504.278
Vay dài hạn từ Quỹ bảo vệ môi trường và các cá nhân đến hạn trả trong vòng 1 năm	7.640.000.000	7.236.500.000
Trái phiếu (Thuyết minh 22)	187.300.000.000	188.000.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(ix))	-	404.000.000.000
Khác	5.819.617.115	82.826.595.617
	<u>1.106.804.122.440</u>	<u>2.134.068.834.736</u>
<b>Dài hạn</b>		
Vay ngân hàng	1.207.155.352.516	913.566.176.971
Vay ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	(76.052.744.302)	(49.986.504.278)
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và các cá nhân	200.848.897.550	43.890.000.000
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và các cá nhân đến hạn trả trong vòng 1 năm	(7.640.000.000)	(7.236.500.000)
Vay từ Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	10.757.450.301	15.799.409.091
Khác	25.623.457.716	9.673.059.036
	<u>1.360.692.413.781</u>	<u>925.705.640.820</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 VAY (tiếp theo)

(b) Biến động của các khoản vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại tỷ giá ngoại tệ cuối năm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng	1.402.019.234.841	7.877.280.474.639	(8.449.750.492.701)	442.544.244	829.991.761.023
Trái phiếu (Thuyết minh 22)	188.000.000.000	-	(700.000.000)	-	187.300.000.000
Khác	82.826.595.617	4.402.962.711	(81.409.941.213)	-	5.819.617.115
Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)(ix))	404.000.000.000	-	(404.000.000.000)	-	-
	<u>2.076.845.830.458</u>	<u>7.881.683.437.350</u>	<u>(8.935.860.433.914)</u>	<u>442.544.244</u>	<u>1.023.111.378.138</u>

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

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Đồng Nai	20.000.000.000	6,5	Quyền sử dụng đất số tại Chung cư Quang Vinh và Trạm dừng xe Tân Phú
	20.393.794.316	7,0	Quyền sử dụng đất, nhà máy và các tài sản đi kèm khác
	43.881.326.286	3,0	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương – Chi nhánh Đồng Sài Gòn	219.553.705.713	5,0 - 9,5	Quyền sử dụng đất, trụ sở làm việc và hàng tồn kho
	74.698.028.086	2,5 - 4,5	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương – Chi nhánh Ba Đình	41.378.998.660	Theo từng giấy nợ	Hàng tồn kho và khoản phải thu

21 VAY (tiếp theo)

(b) Biến động của các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai	44.382.739.044	Theo từng kế ước nhận nợ	Hàng hóa trong năm
Ngân hàng China Construction Bank Corporation – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	40.500.000.000	6,3	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Đông Đồng Nai	136.766.822.513 143.662.495.354	5,2 - 6,0 3,2 - 3,4	Trạm xăng dầu Xuân Lộc Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN – Chi nhánh Đồng Nai	35.905.757.850 2.573.200.000	6,0 - 7,7 5,2 - 6,95	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Đồng Nai	6.294.893.201	6,0	Trạm xăng dầu La Ngà, Bàu Hàm và Định Quán 3 Nhà máy sản xuất dược và tài sản đính kèm
	<u>829.991.761.023</u>		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 VAY (tiếp theo)

(c) Biến động của các khoản vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2018 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2018 VND
Vay ngân hàng	913.566.176.971	349.189.269.921	(55.600.094.376)	1.207.155.352.516
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường, Quỹ đầu tư phát triển và các cá nhân	69.362.468.127	191.372.995.264	(23.505.657.824)	237.229.805.567
	<u>982.928.645.098</u>	<u>540.562.265.185</u>	<u>(79.105.752.200)</u>	<u>1.444.385.158.083</u>

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

Ngân hàng	Hạn mức	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	2.947.000.000	JPY	283.519.406.275	3,82	Thế chấp quyền sử dụng đất
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu – Chi nhánh Đồng Nai	460.000.000.000 115.102.000.000	VND VND	78.892.509.167	15 - 17,8	Quyền sử dụng đất tại Cù Lao Tân Vạn và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai
	426.460.000.000	VND	172.387.720.659	Theo từng lần nhận nợ	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, công nợ phải thu

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 VAY (tiếp theo)

(c) Biến động của các khoản vay dài hạn

Ngân hàng	Hạn mức	Đơn vị	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	3.080.000.000	VND	3.080.000.000	Theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ	2 xe chữa cháy hiệu Hino
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	650.000.000.000	VND	241.899.497.256	9	Thế chấp quyền sử dụng đất Khu công nghiệp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương – Chi nhánh Đông Sài Gòn	45.900.000.000	VND	7.050.000.000	9,5	Trụ sở làm việc, máy móc thiết bị và hàng tồn kho của chi nhánh Bảo Lộc
	4.100.000.000	VND	1.166.081.277	Theo từng khế ước nhận nợ	Máy móc, thiết bị thuộc dự án nhà máy điều Long Khánh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai	300.000.000.000	VND	165.358.011.212	9,5	Hợp đồng thế chấp quyền khai thác Khu Công nghiệp Ông Kèo
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	18.800.000.000	VND	7.842.126.670	6,79	Nhà kho tại KCN Nhơn Trạch
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đồng Nai	280.000.000.000	VND	245.960.000.000	9,6 - 10,6	Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp An Phước
			<u>1.207.155.352.516</u>		

## 22 TRÁI PHIẾU THƯỜNG PHÁT HÀNH

	2018			2017		
	Giá trị VND	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn năm	Giá trị VND	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn năm
<b>Loại phát hành theo mệnh giá</b>						
Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu	187.300.000.000	Kỳ đầu 11,5%/năm	5	188.000.000.000	Kỳ đầu 11,5%/năm	5

Tập đoàn phát hành trái phiếu để thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân. Theo Công văn số 11470/BTC-TCNH ngày 14 tháng 8 năm 2009 về việc chấp thuận phát hành trái phiếu và hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16 tháng 8 năm 2009 giữa Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (GP Bank) và Tập đoàn với các điều khoản cụ thể như sau:

Tổng khối lượng phát hành là 1.000 trái phiếu với kỳ hạn là 5 năm tương ứng với tổng giá trị là 1.000 tỷ đồng, được chia làm 2 đợt phát hành mỗi lần 500 trái phiếu.

Lãi suất trái phiếu từ 24 tháng 12 năm 2017 đến 23 tháng 6 năm 2018 là 10,175%/năm; lãi suất từ 24 tháng 6 năm 2018 đến 24 tháng 12 năm 2018 là 10,05%/năm. Lãi suất các kỳ tiếp theo của phụ lục hợp đồng nêu trên thay đổi 6 tháng/lần, áp dụng lãi suất bằng lãi suất bình quân của lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãi trả cuối kỳ áp dụng đối với đồng Việt Nam (trong trường hợp ngân hàng không công bố lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với đồng Việt Nam thì sử dụng loại hình huy động lãi tiền gửi khác có kỳ hạn tương đương) công bố tại bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam (chi nhánh Hà Nội), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch 1), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Sở Giao dịch) vào ngày xác định lãi suất hàng năm, cộng với lãi suất biên 3,5%/năm.

Tài sản thế chấp đảm bảo là quyền sử dụng 242.431 m<sup>2</sup> đất ở lâu thuộc Dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Thạnh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, dư nợ trái phiếu còn lại của Tập đoàn là 187.300.000.000 đồng. Tập đoàn đã mua lại tổng mệnh giá còn lại vào ngày 2 tháng 1 năm 2019.

**23 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Số dư đầu năm	14.986.663.763	15.266.748.388
Trích lập thêm	23.882.895.225	11.574.251.771
Sử dụng quỹ	(13.757.074.972)	(11.854.336.396)
Số dư cuối năm	<u>25.112.484.016</u>	<u>14.986.663.763</u>

**24 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế thu nhập 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	33.379.167.573	70.652.163.030
	<u>35.116.704.914</u>	<u>72.389.700.371</u>

Biến động gộp của thuế thu nhập hoãn lại không tính bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế như sau:

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Số dư đầu năm	82.390.455.626	68.295.123.200
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 40)	35.997.296.299	14.095.332.426
Số dư cuối năm	<u>118.387.751.925</u>	<u>82.390.455.626</u>

**Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Số dư đầu năm	154.780.155.997	146.299.989.061
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước (Thuyết minh 40)	(1.275.699.158)	8.480.166.936
Số dư cuối năm	<u>153.504.456.839</u>	<u>154.780.155.997</u>



**24 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)****Chi tiết thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	<u>35.116.704.914</u>	<u>72.389.700.371</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong các năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 20%.

**25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Dự phòng quỹ rủi ro về môi trường	11.377.000.000	8.077.000.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	6.805.591.380	-
	<u>18.182.591.380</u>	<u>8.077.000.000</u>

**26 VỐN CHỦ SỞ HỮU****(a) Số lượng cổ phiếu**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>Cổ phiếu ưu đãi</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>Cổ phiếu ưu đãi</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký	<u>200.000.000</u>	-	<u>155.800.000</u>	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	155.800.000	-	155.800.000	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm	44.200.000	-	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>200.000.000</u>	-	<u>155.800.000</u>	-

**(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông**

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>%</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>	<b>%</b>
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	96.125.000	48	77.900.000	50
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	59.497.500	30	54.530.000	35
Cổ đông khác	44.377.500	22	23.370.000	15
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>200.000.000</u>	<u>100</u>	<u>155.800.000</u>	<u>100</u>

## 26 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (***) VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	1.517.062.697.120	5.634.952.321	53.068.359.204	(259.718.887.975)	9.457.275.676	17.682.143.168	4.999.760.399	80.229.112.523	<b>1.428.415.412.436</b>
Vốn tăng trong năm	40.937.302.880	-	9.436.345.986	-	-	(17.200.000.000)	-	-	<b>33.173.648.866</b>
Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	-	(36.158.225.876)	<b>(36.158.225.876)</b>
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(109.060.000.000)	<b>(109.060.000.000)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	23.251.299.183	-	(23.251.299.183)	-
Trích quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(862.588.244)	<b>(862.588.244)</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	317.937.589	-	-	-	<b>317.937.589</b>
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	1.137.875.356	<b>1.137.875.356</b>
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(7.225.260.459)	<b>(7.225.260.459)</b>
Trích lập các quỹ khác	-	-	-	-	-	-	128.611.891	(128.611.891)	-
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	60.041.982.481	<b>60.041.982.481</b>
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-	-	(5.866.074.014)	-	-	-	-	<b>(5.866.074.014)</b>
Giao dịch vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	-	113.350.615.143	<b>113.350.615.143</b>
Tăng khác	-	-	1.487.750.294	-	-	2.613.810.275	-	59.134.226	<b>4.160.694.795</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017</b>	<b>1.558.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>63.992.455.484</b>	<b>(265.584.961.989)</b>	<b>9.775.213.265</b>	<b>26.347.252.626</b>	<b>5.128.372.290</b>	<b>78.132.734.076</b>	<b>1.481.426.018.073</b>
Vốn tăng trong năm (*)	442.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	<b>442.000.000.000</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	145.193.348.092	<b>145.193.348.092</b>
Chia cổ tức (**)	-	-	-	-	-	-	-	(155.800.000.000)	<b>(155.800.000.000)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	23.330.524.829	-	(23.330.524.829)	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	(2.254.455.806)	-	-	-	<b>(2.254.455.806)</b>
Trích quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(2.826.750.656)	<b>(2.826.750.656)</b>
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(20.598.377.676)	<b>(20.598.377.676)</b>
Thay đổi lợi ích do giao dịch với cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	1.967.402.111	<b>1.967.402.111</b>
Giảm khác	-	-	-	-	-	(124.881.676)	(4.582.587.083)	3.102.029.899	<b>(1.605.438.860)</b>
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>63.992.455.484</b>	<b>(265.584.961.989)</b>	<b>7.520.757.459</b>	<b>49.552.895.779</b>	<b>545.785.207</b>	<b>25.839.861.017</b>	<b>1.887.501.745.278</b>

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

- (\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2017, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Việc tăng vốn điều lệ này đã hoàn thành vào ngày 27 tháng 6 năm 2018.
- (\*\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2018, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc chia cổ tức 10%/mệnh giá bằng tiền mặt cho các cổ đông với số tiền là 155.800.000.000 đồng.
- (\*\*\*) Chênh lệch đánh giá lại tài sản là khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư Tổng Công ty và phần sở hữu của Tổng Công ty trong vốn chủ sở hữu của công ty con.

**28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.086.702.676.845	1.020.480.876.845
Thặng dư vốn cổ phần	28.941.251.044	28.941.251.044
Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	18.265.313.876	23.214.980.088
Hợp nhất kinh doanh	930.906.176	-
Thay đổi lợi ích do giao dịch với công ty mẹ	(1.967.402.111)	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	123.732.094.253	106.607.032.641
	<u>1.256.604.840.083</u>	<u>1.179.244.140.618</u>

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm như sau:

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Số dư đầu năm	1.179.244.140.618	1.162.124.901.456
Vốn tăng trong năm	66.221.800.000	7.763.654.014
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.002.123.277	40.421.523.463
Chia cổ tức năm 2017	(56.631.073.714)	(29.549.818.661)
Tạm ứng cổ tức năm 2018	(67.444.131.458)	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(5.359.148.682)	(4.348.991.312)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	409.482.470	(86.153.920)
Hợp nhất kinh doanh	930.906.176	-
Thay đổi lợi ích do giao dịch với công ty mẹ	(1.967.402.111)	2.919.025.578
Số dư cuối năm	<u>1.256.406.696.576</u>	<u>1.179.244.140.618</u>

**29 CỐ TỨC**

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	8.750.980.000	-
Cổ tức phải trả trong năm	279.875.205.172	138.609.818.661
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(221.115.293.714)	(129.858.838.661)
Số dư cuối năm (Thuyết minh 20(a))	<u>67.510.891.458</u>	<u>8.750.980.000</u>

**30 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Tổng Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ:

	2018	2017 (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	145.193.348.092	(36.158.225.876)
Trừ: số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	(11.646.350.028)
	<u>145.193.348.092</u>	<u>(47.804.575.904)</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	179.947.667	145.274.427
Lãi/(lỗ) cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>807</u>	<u>(329)</u>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được ước tính dựa bởi Ban Tổng Giám đốc.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Tổng Công ty không có cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**31 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****(a) Nợ khó đòi đã xử lý**

	2018 VND	2017 VND
Công ty TNHH MTV Sông Đà Đông Đô	867.358.800	867.358.800
Công ty TNHH Xây dựng Vạn Thắng	550.500.000	550.500.000
Các đối tượng khác	850.586.409	850.586.409
Số dư cuối năm	<u>2.268.445.209</u>	<u>2.268.445.209</u>

**(b) Ngoại tệ các loại**

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 817.213 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 2.861.384,75 Đô la Mỹ).

**(c) Tài sản thuê hoạt động**

Các khoản thanh toán thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 31 tháng 12 năm 2017 được thuyết minh tại Thuyết minh 44.

## 32 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2018 VND	2017 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	9.279.169.044.131	8.397.392.919.542
Doanh thu cung cấp dịch vụ	335.422.749.427	243.531.157.353
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	213.736.627.054	255.823.102.962
Doanh thu kinh doanh bất động sản	162.762.323.672	283.494.782.230
Doanh thu hợp đồng xây dựng	70.830.995.676	53.533.495.111
Doanh thu khác	15.833.977.053	13.668.828.568
	<u>10.077.755.717.013</u>	<u>9.247.444.285.766</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Giảm giá bán hàng	3.527.264.240	439.182.780
Chiết khấu thương mại	405.789.803	245.935.195
Hàng bán bị trả lại	732.361.771	107.285.041
	<u>4.665.415.814</u>	<u>792.403.016</u>
<b>Doanh thu thuần</b>		
Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa	9.274.503.628.317	8.396.600.516.526
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	335.422.749.427	243.531.157.353
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	213.736.627.054	255.823.102.962
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	162.762.323.672	283.494.782.230
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng (*)	70.830.995.676	53.533.495.111
Doanh thu thuần khác	15.833.977.053	13.668.828.568
	<u>10.073.090.301.199</u>	<u>9.246.651.882.750</u>

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

	2018 VND	2017 VND
Công trình xây dựng đã hoàn thành	67.877.464.338	28.756.863.277
Công trình xây dựng đang hoàn thiện	2.953.531.338	24.776.631.834

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

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	9.073.042.399.553	8.225.577.287.310
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	193.035.125.737	169.196.257.998
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	99.883.627.959	101.610.629.798
Giá vốn kinh doanh bất động sản	97.351.911.434	209.190.344.121
Giá vốn hoạt động xây dựng	68.802.337.272	48.236.088.887
Giá vốn khác	1.393.341.008	1.008.063.497
	<u>9.533.701.994.054</u>	<u>8.754.818.671.611</u>

**34 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b> (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	74.582.682.205	24.324.231.920
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.060.301.167	15.720.865.661
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	13.356.527.897	10.519.380.872
Lãi bán hàng trả chậm	12.247.905.350	1.542.648.975
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	56.591.825	7.019.493
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.479.918.528	1.671.036.816
	<u>132.783.926.972</u>	<u>53.785.183.737</u>

**35 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2018</b> <b>VND</b>	<b>2017</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	107.748.703.056	121.480.882.611
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	32.185.055.788	15.066.463.324
Lỗ từ đầu tư cà phê có kỳ hạn	14.382.421.094	-
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	983.818.604	879.473.268
Chi phí tài chính khác	2.786.482.798	1.180.783.289
	<u>158.086.481.340</u>	<u>138.607.602.492</u>



## 36 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2018 VND	2017 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.241.446.298	89.476.356.494
Chi phí nhân viên	46.590.647.214	39.219.515.926
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.017.879.338	6.712.307.255
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.365.987.051	1.014.480.004
Thuế, phí, lệ phí	2.011.359.406	1.242.212.176
Chi phí khác	17.660.400.859	17.192.016.987
	<u>168.887.720.166</u>	<u>154.856.888.842</u>

## 37 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Chi phí nhân viên	126.678.861.259	99.724.733.037
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	73.211.697.520	8.475.955.385
Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.106.004.395	51.657.335.644
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.893.829.322	15.559.568.417
Thuế, phí, lệ phí	16.766.245.413	15.563.911.932
Chi phí văn phòng	5.815.135.651	5.232.705.285
Chi phí khác	39.213.537.915	20.461.484.639
	<u>318.685.311.475</u>	<u>216.675.694.339</u>

## 38 LỢI NHUẬN KHÁC

	2018 VND	2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ hợp đồng liên doanh (*)	945.591.123.530	-
Thu nhập từ thanh lý dự án (**)	142.773.845.171	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	1.980.106.426	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	2.300.519.199	6.876.071.462
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu thường của khoản đầu tư đã thanh lý	-	1.916.688.000
Thu nhập từ chuyển nhượng đất	-	55.987.500.000
Thu nhập khác	12.065.682.309	12.352.149.546
	<u>1.104.711.276.635</u>	<u>77.132.409.008</u>

## 38 LỢI NHUẬN KHÁC (tiếp theo)

	2018 VND	2017 VND
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí từ hợp đồng liên doanh (*)	731.988.508.438	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất	8.823.100.392	6.701.906.167
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	2.911.333.340	2.691.833.340
Thanh lý tài sản	-	1.345.383.149
Chi phí từ chuyển nhượng đất	-	29.934.437.589
Chi phí khác	10.102.127.750	3.185.355.498
	<u>753.825.069.920</u>	<u>43.858.915.743</u>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<u><b>350.886.206.715</b></u>	<u><b>33.273.493.265</b></u>

(\*) Theo hợp đồng liên doanh ngày 9 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ("NIC"), một công ty con của Tập đoàn và VNIC 2 PTE. LTD. ("VNIC"), một công ty thành lập tại Singapore, hai bên đồng ý góp vốn thành lập Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch ("CNM") với tỷ lệ góp vốn lần lượt là 20% và 80%. NIC góp vốn vào CNM bằng một khu đất mà NIC có quyền sở hữu, phần chênh lệch giữa giá trị khu đất và giá trị góp vốn của NIC sẽ được CNM thanh toán lại. Trong năm 2018, NIC đã hoàn tất việc góp vốn và một phần chuyển quyền sử dụng đất cho CNM, theo đó giá trị của phần quyền sử dụng đất này và giá gốc tương ứng được ghi nhận vào Thu nhập khác và Chi phí khác trong năm.

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

## 39 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.066.127.602.745	8.172.911.971.004
Chi phí dịch vụ mua ngoài	506.483.374.561	392.314.607.673
Chi phí nhân viên	173.265.908.473	138.944.248.963
Chi phí bán bất động sản	141.155.867.928	413.977.937.672
Chi phí khấu hao	130.144.097.753	105.902.120.811
Chi phí dự phòng	79.367.335.482	29.741.231.462
Chi phí khác	19.957.724.859	18.434.229.163
	<u>10.116.501.911.801</u>	<u>9.272.226.346.748</u>

**40 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Tập đoàn có nghĩa vụ 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, Tập đoàn 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 TNDN trên lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế TNDN khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	2018 VND	2017 VND (Trình bày lại – Thuyết minh 46)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	364.785.012.097	56.712.890.385
Thuế tính ở thuế suất 20% (2017: 20%)	72.957.002.419	11.342.578.077
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(6.393.204.590)	(3.013.292.665)
Chi phí không được khấu trừ	9.559.475.655	11.570.879.505
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.478.991.394	32.561.684.478
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(7.983.299.263)	-
Thuế được giảm	(29.424.887)	(21.099.563)
Dự phòng thiếu của năm trước	-	8.842.966
Chi phí thuế TNDN (*)	78.589.540.728	52.449.592.798
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN – hiện hành	115.862.536.185	58.064.758.288
Thuế TNDN – hoãn lại (Thuyết minh 24)	(37.272.995.457)	(5.615.165.490)
	78.589.540.728	52.449.592.798

(\*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán 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.

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Doanh thu, giá vốn theo lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn như sau:

	2018					Tổng cộng VND
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	
Doanh thu thuần	9.274.503.628.317	162.762.323.672	335.422.749.427	213.736.627.054	86.664.972.729	<b>10.073.090.301.199</b>
Giá vốn	(9.073.235.650.644)	(97.351.911.434)	(193.035.125.737)	(99.883.627.959)	(70.195.678.280)	<b>(9.533.701.994.054)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>201.267.977.673</u>	<u>65.410.412.238</u>	<u>142.387.623.690</u>	<u>113.852.999.095</u>	<u>16.469.294.449</u>	<u><b>539.388.307.145</b></u>
	2017					Tổng cộng VND
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	
Doanh thu thuần	8.396.600.516.526	283.494.782.230	243.531.157.353	255.823.102.962	67.202.323.679	<b>9.246.651.882.750</b>
Giá vốn	(8.225.577.287.310)	(209.190.344.121)	(169.196.257.998)	(101.610.629.798)	(49.244.152.384)	<b>(8.754.818.671.611)</b>
Lợi nhuận gộp	<u>171.023.229.216</u>	<u>74.304.438.109</u>	<u>74.334.899.355</u>	<u>154.212.473.164</u>	<u>17.958.171.295</u>	<u><b>491.833.211.139</b></u>

Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

## 41 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Tài sản, nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh chính của Tập đoàn như sau:

	2018					
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản bộ phận	<u>3.296.109.855.124</u>	<u>1.039.709.748.515</u>	<u>1.607.006.845.833</u>	<u>1.191.214.591.435</u>	<u>3.274.304.143.006</u>	<u>10.408.345.183.913</u>
Tổng nợ phải trả bộ phận	<u>3.926.173.970.122</u>	<u>466.637.420.246</u>	<u>1.373.242.928.364</u>	<u>60.058.743.366</u>	<u>1.438.244.370.824</u>	<u>7.264.357.432.922</u>
	2017					
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản bộ phận	<u>8.723.914.563.112</u>	<u>294.545.900.379</u>	<u>253.024.424.113</u>	<u>265.795.531.075</u>	<u>69.821.986.774</u>	<u>9.607.102.405.453</u>
Tổng nợ phải trả bộ phận	<u>6.307.769.709.905</u>	<u>212.969.498.400</u>	<u>182.947.664.921</u>	<u>192.181.730.783</u>	<u>50.484.333.618</u>	<u>6.946.352.937.627</u>

Tập đoàn hoạt động chủ yếu trong khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2018 VND	2017 VND
Góp vốn vào công ty liên kết bằng tài sản	124.050.000.000	-

43 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

Cổ đông lớn nhất của Tổng Công ty là Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai, sở hữu 48% cổ phần của Tổng Công ty.

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

	2018 VND	2017 VND
<b><i>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i></b>		
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	19.521.870.747	6.011.626.400
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	5.438.604.988	2.410.361.857
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	526.692.727	385.800.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	280.142.098	28.145.455
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	439.058.052	15.054.545
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	30.928.546	934.209.437
Công ty Cổ phần Scafe	-	35.384.166.896
Công ty liên kết	19.521.870.747	6.011.626.400
Công ty liên kết	5.438.604.988	2.410.361.857
Công ty liên kết	526.692.727	385.800.000
Công ty liên kết	280.142.098	28.145.455
Công ty liên kết	439.058.052	15.054.545
Công ty liên kết	30.928.546	934.209.437
Công ty con/liên kết	-	35.384.166.896
	<u>26.237.297.158</u>	<u>45.169.364.590</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Xăng dầu và Dịch vụ Hàng hải S.T.S	Bên liên quan khác	1.233.498.456.700	848.163.816.840
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	14.934.868.175	10.412.282.953
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết	8.433.116.735	8.367.586.099
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	8.008.852.291	3.869.841.315
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	5.700.884.299	1.951.654.241
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con/liên kết	-	23.976.437.397
		<u>1.270.576.178.200</u>	<u>896.741.618.845</u>
<b>iii) Cổ tức được chia</b>			
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	11.714.148.367	4.753.200.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	3.887.006.760	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	176.067.990	176.068.500
		<u>15.777.223.117</u>	<u>4.929.268.500</u>
<b>iv) Cho vay dài hạn</b>			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	<u>58.571.812.800</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>v) Lãi cho vay</b>			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	5.388.205.601	-
<b>vi) Góp vốn đầu tư</b>			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	113.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	10.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	80.000.000.000
		<u>124.050.000.000</u>	<u>80.000.000.000</u>
<b>vii) Góp vốn cổ phần</b>			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông lớn	182.250.000.000	40.937.302.880
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	127.575.000.000	-
		<u>309.825.000.000</u>	<u>40.937.302.880</u>
<b>viii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>			
Lương và các quyền lợi gộp khác		<u>30.652.806.183</u>	<u>24.355.117.068</u>



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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	186.508.466.704	-
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	3.706.197.330	2.891.368.230
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	549.450.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	18.072.670	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	10.340.000	-
		<u>190.792.526.704</u>	<u>2.891.368.230</u>
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>			
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	913.444.607	425.184.000
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con/liên kết	-	10.247.193.198
		<u>913.444.607</u>	<u>10.672.377.198</u>
<b>iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))</b>			
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Bên liên quan khác	13.500.000.000	13.500.000.000
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết	70.000.000	180.000.000
		<u>13.570.000.000</u>	<u>13.680.000.000</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>iv) Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))</b>			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (*)	Công ty liên kết	58.571.812.800	-
(*) Đây là khoản cho vay nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay trên 5 năm từ 2018 đến 2023 và hưởng lãi suất 10,175%/năm.			
<b>v) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Long Khánh	Bên liên quan khác	13.680.000.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	7.132.600.000	7.200.000
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	5.388.205.601	-
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	4.261.288.000	3.548.740.000
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	73.073.553	
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	5.600.000	211.282.200
Công ty Cổ phần Scafe	Công ty con/liên kết	-	1.257.611.116
		<u>30.540.767.154</u>	<u>5.024.833.316</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2018 VND	2017 VND
<b>vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)</b>			
Công ty Cổ phần Xăng dầu và Dịch vụ Hàng Hải S.T.S	Bên liên quan khác	68.944.918.770	80.603.007.300
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	3.201.656.581	22.000.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.266.517.755	1.246.208.792
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết	1.188.680.020	1.258.466.084
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.132.515.829	1.556.927.729
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	56.233.870	-
		<u>75.790.522.825</u>	<u>84.686.609.905</u>
<b>vii) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 16(a))</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	<u>105.292.635</u>	<u>11.029.806.400</u>
<b>viii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))</b>			
Công ty Cổ phần khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	887.440.000	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình	Bên liên quan khác	30.345.000	-
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	100.000.000
		<u>917.785.000</u>	<u>100.000.000</u>
<b>ix) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21)</b>			
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	4.000.000.000
Văn phòng Tỉnh uỷ Đồng Nai	Cổ đông lớn	-	400.000.000.000
		<u>-</u>	<u>404.000.000.000</u>

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

Các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang, Tập đoàn phải trả mức tối thiểu trong tương lai như sau:

	<b>Văn phòng, nhà xưởng, kho, bất động sản</b>	
	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Dưới 1 năm	24.681.874.133	16.053.689.129
Từ 1 đến 5 năm	64.291.204.023	59.202.180.362
Trên 5 năm	485.308.235.046	497.341.241.837
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>574.281.313.202</b>	<b>572.597.111.328</b>

**(b) Cam kết vốn**

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

	<b>2018 VND</b>	<b>2017 VND</b>
Nhà xưởng, máy móc và thiết bị	22.298.439.208.078	21.779.687.762.426
Bất động sản đầu tư	280.782.653.888	392.250.730.838
	<b>22.579.221.861.966</b>	<b>22.171.938.493.264</b>

**45 NỢ TIỀM TÀNG**

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

**46 TRÌNH BÀY LẠI VÀ PHÂN LOẠI LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****(a) Trình bày lại**

Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét lại việc ghi nhận lợi thế thương mại trong năm 2017 từ các giao dịch vốn chủ sở hữu vào một công ty con đã kiểm soát trước đó. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện việc trình bày lại báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ảnh hưởng của việc trình bày lại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<b>2017 VND</b>
Giảm "Lợi thế thương mại"	(312.231.099.295)
Giảm "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" do giảm lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN của công ty mẹ	(425.581.714.438)
Tăng "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" do giao dịch vốn chủ sở hữu	<u>113.350.615.143</u>

Ảnh hưởng của việc trình bày lại trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<b>2017 VND</b>
Giảm "Doanh thu hoạt động tài chính"	(460.181.280.709)
Giảm "Chi phí quản lý doanh nghiệp"	<u>(34.599.566.271)</u>

Ảnh hưởng của việc trình bày lại trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

	<b>2017 VND</b>
Giảm "Lãi từ hoạt động đầu tư"	(460.181.280.709)
Giảm "Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác"	<u>(460.181.280.709)</u>

**46 TRÌNH BÀY LẠI VÀ PHÂN LOẠI LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)****(b) Phân loại lại**

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 hợp nhất của năm nay.

Ảnh hưởng của việc trình bày lại và phân loại lại lên các khoản mục của báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

Các chỉ tiêu bị ảnh hưởng của bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn:

		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017		
Mã số	TÀI SẢN	Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/ phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2.648.578.249.080</b>	<b>-</b>	<b>2.648.578.249.080</b>
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>641.466.652.651</b>	<b>-</b>	<b>641.466.652.651</b>
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	120.698.938.527	(32.762.858.734)	87.936.079.793
136	Phải thu ngắn hạn khác	74.872.028.874	32.762.858.734	107.634.887.608
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>7.313.432.568.882</b>	<b>(354.908.412.508)</b>	<b>6.958.524.156.374</b>
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>672.452.298.867</b>	<b>(117.672.043.098)</b>	<b>554.780.255.769</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	582.072.911.990	(104.781.388.964)	477.291.523.026
222	Nguyên giá	1.176.728.820.978	(198.123.444.412)	978.605.376.566
223	Giá trị khấu hao lũy kế	(594.655.908.988)	93.342.055.448	(501.313.853.540)
227	Tài sản cố định vô hình	90.379.386.877	(12.890.654.134)	77.488.732.743
228	Nguyên giá	101.351.463.128	(15.320.040.046)	86.031.423.082
229	Giá trị khấu hao lũy kế	(10.972.076.251)	2.429.385.912	(8.542.690.339)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>602.614.157.698</b>	<b>252.856.125.502</b>	<b>855.470.283.200</b>
231	Nguyên giá	1.015.254.541.479	348.103.558.359	1.363.358.099.838
232	Giá trị khấu hao lũy kế	(412.640.383.781)	(95.247.432.857)	(507.887.816.638)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>4.986.359.005.249</b>	<b>(101.106.119.425)</b>	<b>4.885.252.885.824</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	2.293.009.843.767	41.181.847.740	2.334.191.691.507
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.693.349.161.482	(142.287.967.165)	2.551.061.194.317
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>743.637.726.489</b>	<b>(388.986.375.487)</b>	<b>354.651.351.002</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	346.738.713.862	5.635.179.434	352.373.893.296
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	82.390.455.626	(82.390.455.626)	-
269	Lợi thế thương mại	314.508.557.001	(312.231.099.295)	2.277.457.706
<b>70</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>9.962.010.817.962</b>	<b>(354.908.412.508)</b>	<b>9.607.102.405.454</b>

**46 TRÌNH BÀY LẠI VÀ PHÂN LOẠI LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các chỉ tiêu bị ảnh hưởng của bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn (tiếp theo):

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017				
Mã số		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/ phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>6.989.021.407.874</b>	<b>(42.668.470.248)</b>	<b>6.946.352.937.626</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>3.242.080.556.372</b>	<b>51.682.519.030</b>	<b>3.293.763.075.402</b>
313	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	65.259.503.376	8.842.965	65.268.346.341
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	43.004.670.348	68.170.654.287	111.175.324.635
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	2.140.913.329	34.460.533.652	36.601.446.981
319	Phải trả ngắn hạn khác	90.666.229.131	(28.457.511.874)	62.208.717.257
320	Vay ngắn hạn	2.156.568.834.736	(22.500.000.000)	2.134.068.834.736
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>3.746.940.851.502</b>	<b>(94.350.989.278)</b>	<b>3.652.589.862.224</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.382.120.787.352	(34.460.533.652)	2.347.660.253.700
338	Vay dài hạn	903.205.640.820	22.500.000.000	925.705.640.820
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	154.780.155.997	(82.390.455.626)	72.389.700.371
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>2.972.989.410.088</b>	<b>(312.239.942.260)</b>	<b>2.660.749.467.828</b>
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	390.372.676.336	(312.239.942.260)	78.132.734.076
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	940.344.809	113.350.615.143	114.290.959.952
421b	- LNST chưa phân phối/(lỗ sau thuế) năm nay	389.432.331.527	(425.590.557.403)	(36.158.225.876)
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>9.962.010.817.962</b>	<b>(354.908.412.508)</b>	<b>9.607.102.405.454</b>

**46 TRÌNH BÀY LẠI VÀ PHÂN LOẠI LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Các chỉ tiêu bị ảnh hưởng của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn:

Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017		
		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/ phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
21	Doanh thu hoạt động tài chính	513.966.464.446	(460.181.280.709)	53.785.183.737
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(251.275.260.610)	34.599.566.271	(216.675.694.339)
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>449.021.111.558</b>	<b>(425.581.714.438)</b>	<b>23.439.397.120</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>482.294.604.823</b>	<b>(425.581.714.438)</b>	<b>56.712.890.385</b>
<b>51</b>	<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>(58.055.915.323)</b>	<b>(8.842.965)</b>	<b>(58.064.758.288)</b>
<b>60</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>429.853.854.990</b>	<b>(425.590.557.403)</b>	<b>4.263.297.587</b>
<b>61</b>	<b>Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN của công ty mẹ</b>	<b>389.432.331.527</b>	<b>(425.590.557.403)</b>	<b>(36.158.225.876)</b>

Các chỉ tiêu bị ảnh hưởng của báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn:

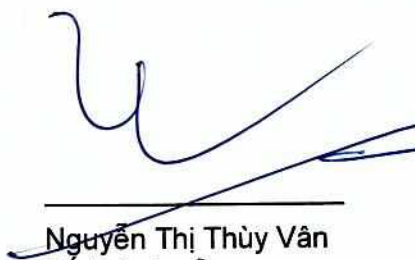
Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017		
		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/ phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
1	Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	482.294.604.823	(425.581.714.438)	56.712.890.385
5	Lãi từ hoạt động đầu tư	(476.136.534.764)	460.181.280.709	(15.955.254.055)
<b>8</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>264.154.758.718</b>	<b>34.599.566.271</b>	<b>298.754.324.989</b>
9	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	67.651.045.931	425.581.714.438	493.232.760.369
11	Tăng các khoản phải trả	928.683.320.873	1.200.000.000	929.883.320.873
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>570.927.669.186</b>	<b>461.381.280.709</b>	<b>1.032.308.949.895</b>
26	Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	616.134.863.959	(460.181.280.709)	155.953.583.250
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(306.173.829.301)</b>	<b>(460.181.280.709)</b>	<b>(766.355.110.010)</b>
31	Thu từ phát hành cổ phiếu	42.137.302.880	(1.200.000.000)	40.937.302.880
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(337.779.411.601)</b>	<b>(1.200.000.000)</b>	<b>(338.979.411.601)</b>



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



Tăng Trần Tấn Khải  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức  
Tổng Giám đốc

