

**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 2022**

**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 2022**

| <b>NỘI DUNG</b>   | <b>TRANG</b> |
|---|--------------|
| Thông tin về doanh nghiệp   | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                                       | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập   | 3            |
| Bảng cân đối kế toán 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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Người đại diện theo pháp luật

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

#### Trụ sở chính

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

#### Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty đối với Báo cáo Tài chính 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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như 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 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 hoặc nhầm lẫn.

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

#### Phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 88. 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 2022, 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



Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

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



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI 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 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2023. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 5 đến trang 88.

### **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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 2022, 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 cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 46 trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất này mô tả rằng Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ("NIC"), một công ty con của Tập đoàn, và các nhân sự chủ chốt của NIC trước đây, đang làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan đến việc khởi tố vụ án điều tra liên quan đến cựu Chủ tịch và ba thành viên trước đây của Hội đồng Quản trị của NIC. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, việc điều tra vẫn còn đang tiến hành và chưa có kết luận chính thức từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty sẽ tiếp tục cập nhật thông tin khi chính thức có kết luận điều tra từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền và sẽ ghi nhận đầy đủ các tác động có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất trong các kỳ báo cáo tiếp theo. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



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

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

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13728  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 4 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm |                          |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |  |             | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
| <b>100</b> | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>2.837.021.493.345</b> | <b>2.911.312.432.185</b> |
| 110        | Tiền và các khoản tương đương tiền           | 3           | 474.219.810.273          | 1.013.462.284.264        |
| 111        | Tiền   |             | 321.159.810.273          | 283.242.284.264          |
| 112        | Các khoản tương đương tiền                   |             | 153.060.000.000          | 730.220.000.000          |
| <b>120</b> | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>   |             | <b>221.511.161.585</b>   | <b>330.303.006.598</b>   |
| 121        | Chứng khoán kinh doanh                       | 4(a)        | 12.616.661.800           | 12.616.661.800           |
| 122        | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 4(a)        | (1.177.380.000)          | -                        |
| 123        | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 4(b)        | 210.071.879.785          | 317.686.344.798          |
| <b>130</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>           |             | <b>1.770.787.049.728</b> | <b>968.230.456.071</b>   |
| 131        | Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 5           | 484.429.411.117          | 518.398.692.854          |
| 132        | Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 6           | 29.507.515.059           | 52.259.182.089           |
| 135        | Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 7           | 298.308.758.461          | 293.728.758.461          |
| 136        | Phải thu ngắn hạn khác                       | 8(a)        | 1.264.565.514.376        | 345.395.359.046          |
| 137        | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 9           | (306.117.829.642)        | (241.616.283.506)        |
| 139        | Tài sản thiếu chờ xử lý                      |             | 93.680.357               | 64.747.127               |
| <b>140</b> | <b>Hàng tồn kho</b>                          | 10          | <b>270.753.509.664</b>   | <b>521.634.875.873</b>   |
| 141        | Hàng tồn kho                                 |             | 272.425.763.363          | 525.113.992.353          |
| 149        | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho               |             | (1.672.253.699)          | (3.479.116.480)          |
| <b>150</b> | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                 |             | <b>99.749.962.095</b>    | <b>77.681.809.379</b>    |
| 151        | Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 11(a)       | 14.619.482.597           | 4.735.400.749            |
| 152        | Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ |             | 67.282.312.752           | 60.603.518.214           |
| 153        | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 18(a)       | 17.848.166.746           | 12.342.890.416           |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 88 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 (tiếp theo)                          | Thuyết minh | Tại ngày 31 tháng 12 năm  |                           |
|------------|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
|            |  |             | 2022<br>VND               | 2021<br>VND               |
| <b>200</b> | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>11.795.246.375.954</b> | <b>11.369.948.667.783</b> |
| <b>210</b> | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>52.442.002.344</b>     | <b>54.602.054.180</b>     |
| 216        | Phải thu dài hạn khác                        | 8(b)        | 52.442.002.344            | 54.602.054.180            |
| <b>220</b> | <b>Tài sản cố định</b>                       |             | <b>579.980.223.734</b>    | <b>573.436.449.564</b>    |
| 221        | Tài sản cố định hữu hình                     | 12(a)       | 499.982.947.301           | 492.681.445.209           |
| 222        | Nguyên giá                                   |             | 1.153.115.688.349         | 1.085.733.704.499         |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (653.132.741.048)         | (593.052.259.290)         |
| 227        | Tài sản cố định vô hình                      | 12(b)       | 79.997.276.433            | 80.755.004.355            |
| 228        | Nguyên giá                                   |             | 92.418.794.967            | 92.579.970.404            |
| 229        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (12.421.518.534)          | (11.824.966.049)          |
| <b>230</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                   | 13          | <b>1.944.021.217.410</b>  | <b>1.791.478.855.515</b>  |
| 231        | Nguyên giá                                   |             | 2.899.964.221.195         | 2.671.670.302.628         |
| 232        | Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (955.943.003.785)         | (880.191.447.113)         |
| <b>240</b> | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>               |             | <b>8.145.679.482.370</b>  | <b>7.952.075.802.168</b>  |
| 241        | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 14(a)       | 5.328.719.931.296         | 5.146.259.788.629         |
| 242        | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 14(b)       | 2.816.959.551.074         | 2.805.816.013.539         |
| <b>250</b> | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>              |             | <b>328.657.934.769</b>    | <b>330.051.112.929</b>    |
| 252        | Đầu tư vào công ty liên kết                  | 4(c)        | 198.530.356.466           | 199.908.095.408           |
| 253        | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 4(d)        | 131.632.670.803           | 131.632.670.803           |
| 254        | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 4(d)        | (1.505.092.500)           | (1.489.653.282)           |
| <b>260</b> | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>744.465.515.327</b>    | <b>668.304.393.427</b>    |
| 261        | Chi phí trả trước dài hạn                    | 11(b)       | 742.033.990.409           | 664.900.258.541           |
| 269        | Lợi thế thương mại                           | 15          | 2.431.524.918             | 3.404.134.886             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                          |             | <b>14.632.267.869.299</b> | <b>14.281.261.099.968</b> |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 88 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  |                           |
|------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|            |                                     |             | 2022<br>VND               | 2021<br>VND               |
| <b>300</b> | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>10.599.990.320.202</b> | <b>10.496.704.050.326</b> |
| <b>310</b> | <b>Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>2.342.496.730.729</b>  | <b>2.181.358.483.934</b>  |
| 311        | Phải trả người bán ngắn hạn         | 16          | 176.607.110.545           | 117.318.184.323           |
| 312        | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 17(a)       | 350.595.526.964           | 148.323.404.491           |
| 313        | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 18(b)       | 46.094.577.774            | 95.931.507.558            |
| 314        | Phải trả người lao động             |             | 10.258.870.506            | 21.603.067.042            |
| 315        | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 19(a)       | 184.652.296.349           | 175.530.186.343           |
| 318        | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 20(a)       | 142.675.695.962           | 116.628.157.334           |
| 319        | Phải trả ngắn hạn khác              | 21(a)       | 181.085.649.360           | 160.291.427.235           |
| 320        | Vay ngắn hạn                        | 22          | 1.213.751.359.456         | 1.314.365.404.043         |
| 322        | Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 23          | 36.775.643.813            | 31.367.145.565            |
| <b>330</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                   |             | <b>8.257.493.589.473</b>  | <b>8.315.345.566.392</b>  |
| 332        | Người mua trả tiền trước dài hạn    | 17(b)       | 172.404.244.101           | 176.186.314.975           |
| 333        | Chi phí phải trả dài hạn            | 19(b)       | 590.744.908.414           | 588.474.405.962           |
| 336        | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 20(b)       | 4.616.912.389.933         | 4.461.174.948.904         |
| 337        | Phải trả dài hạn khác               | 21(b)       | 123.720.757.882           | 208.723.808.887           |
| 338        | Vay dài hạn                         | 22          | 2.698.980.313.175         | 2.833.058.687.441         |
| 341        | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 24          | 31.641.560.872            | 24.468.235.127            |
| 342        | Dự phòng phải trả dài hạn           | 25          | 23.089.415.096            | 23.259.165.096            |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 88 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 |                    |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------|
|       |  |             | 2022<br>VND              | 2021<br>VND        |
| 400   | VỐN CHỦ SỞ HỮU   |             | 4.032.277.549.097        | 3.784.557.049.642  |
| 410   | Vốn chủ sở hữu   |             | 4.032.198.239.960        | 3.784.477.740.505  |
| 411   | Vốn góp của chủ sở hữu                                       | 26, 27      | 2.000.000.000.000        | 2.000.000.000.000  |
| 411a  | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     |             | 2.000.000.000.000        | 2.000.000.000.000  |
| 412   | Thặng dư vốn cổ phần   | 27          | 5.634.952.321            | 5.634.952.321      |
| 414   | Vốn khác của chủ sở hữu                                      | 27          | 83.015.160.803           | 81.830.660.803     |
| 416   | Chênh lệch đánh giá lại tài sản                              | 27          | (216.747.758.176)        | (216.747.758.176)  |
| 417   | Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                   | 27          | (8.420.461.306)          | 914.916.039        |
| 418   | Quỹ đầu tư phát triển  | 27          | 124.761.374.478          | 64.643.919.620     |
| 420   | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                                | 27          | 1.090.604.782            | 944.280.136        |
| 421   | Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối                   | 27          | 144.230.024.495          | 294.407.876.683    |
| 421a  | - LNST chưa phân phối/(lỗ sau thuế) lũy kế của các năm trước |             | 8.241.822.756            | (88.376.087.516)   |
| 421b  | - LNST chưa phân phối của năm nay                            |             | 135.988.201.739          | 382.783.964.199    |
| 429   | Lợi ích cổ đông không kiểm soát                              | 28          | 1.898.634.342.563        | 1.552.848.893.079  |
| 430   | Nguồn kinh phí và quỹ khác                                   |             | 79.309.137               | 79.309.137         |
| 431   | Nguồn kinh phí   |             | 79.309.137               | 79.309.137         |
| 440   | TỔNG NGUỒN VỐN   |             | 14.632.267.869.299       | 14.281.261.099.968 |



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng







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

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

| Mã số | Thuyết minh  | Năm tài chính kết thúc<br>ngày 31 tháng 12 năm |                     |
|-------|--|--|---------------------|
|       |  | 2022<br>VND                                    | 2021<br>VND         |
| 01    | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                   | 9.725.386.528.673                              | 7.068.552.991.866   |
| 02    | Các khoản giảm trừ doanh thu                             | (90.763.977.106)                               | (12.533.191.019)    |
| 10    | Doanh thu thuần về bán hàng và<br>cung cấp dịch vụ       | 9.634.622.551.567                              | 7.056.019.800.847   |
| 11    | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                     | (8.963.440.237.949)                            | (6.143.174.914.769) |
| 20    | Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ<br>cung cấp         | 671.182.313.618                                | 912.844.886.078     |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính                            | 146.323.465.809                                | 317.053.027.212     |
| 22    | Chi phí tài chính  | (123.115.410.549)                              | (147.410.118.327)   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                              | (87.230.240.372)                               | (139.186.826.023)   |
| 24    | Phần lãi trong công ty liên kết                          | 17.892.168.458                                 | 13.234.272.174      |
| 25    | Chi phí bán hàng   | (144.137.115.845)                              | (146.944.779.205)   |
| 26    | Chi phí quản lý doanh nghiệp                             | (339.082.195.899)                              | (483.328.782.252)   |
| 30    | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                  | 229.063.225.592                                | 465.448.505.680     |
| 31    | Thu nhập khác  | 13.645.171.008                                 | 20.280.711.481      |
| 32    | Chi phí khác   | (20.988.452.900)                               | (45.139.617.488)    |
| 40    | Lỗ khác  | (7.343.281.892)                                | (24.858.906.007)    |
| 50    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                        | 221.719.943.700                                | 440.589.599.673     |
| 51    | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp<br>("TNDN") hiện hành | (72.167.792.581)                               | (114.538.184.243)   |
| 52    | (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | (7.173.325.745)                                | 53.075.046.118      |
| 60    | Lợi nhuận sau thuế TNDN                                  | 142.378.825.374                                | 379.126.461.548     |
|       | Phân bổ cho:   |  |                     |
| 61    | Cổ đông của Tổng Công ty                                 | 135.988.201.739                                | 382.783.964.199     |
| 62    | Cổ đông không kiểm soát                                  | 6.390.623.635                                  | (3.657.502.651)     |
| 70    | Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                 | 30(a)  | 1.896               |
| 71    | Lãi suy giảm trên cổ phiếu                               | 30(b)  | 1.896               |

  
Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 88 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 |                          |
|--|--|---|--------------------------|
|  |  | 2022<br>VND                                 | 2021<br>VND              |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> |  |   |                          |
| 01   | <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>  | <b>221.719.943.700</b>                      | <b>440.589.599.673</b>   |
| Điều chỉnh cho các khoản:                      |  |   |                          |
| 02   | Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại | 39 157.643.487.143                          | 224.889.857.981          |
| 03   | Trích lập dự phòng   | 63.583.120.823                              | 147.412.667.724          |
| 04   | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 34 (26.848.967.717)                         | (9.491.377.425)          |
| 05   | Lãi từ hoạt động đầu tư  | (122.174.892.115)                           | (223.758.149.328)        |
| 06   | Chi phí lãi vay  | 35 87.230.240.372                           | 139.186.826.023          |
| 08   | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>           | <b>381.152.932.206</b>                      | <b>718.829.424.648</b>   |
| 09   | (Tăng)/giảm các khoản phải thu   | (789.570.793.411)                           | 248.001.394.054          |
| 10   | Giảm hàng tồn kho  | 252.688.228.990                             | 143.948.651.292          |
| 11   | Tăng các khoản phải trả  | 126.837.557.186                             | 547.224.483.781          |
| 12   | (Tăng)/giảm chi phí trả trước  | (21.054.718.500)                            | 16.029.617.350           |
| 13   | Giảm chứng khoán kinh doanh  | -   | 33.750.823.269           |
| 14   | Tiền lãi vay đã trả  | (69.533.997.952)                            | (93.646.280.453)         |
| 15   | Thuế TNDN đã nộp   | 18 (103.018.846.314)                        | (134.923.030.630)        |
| 17   | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 23 (21.696.174.409)                         | (14.329.624.389)         |
| 20   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                 | <b>(244.195.812.204)</b>                    | <b>1.464.885.458.922</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |   |                          |
| 21   | Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | (623.993.053.096)                           | (689.515.004.278)        |
| 22   | Tiền thu từ thanh lý TSCĐ  | 12.255.718.049                              | 4.396.782.142            |
| 23   | Tiền chi cho vay và gửi tiền có kỳ hạn   | (268.746.879.785)                           | (229.776.578.798)        |
| 24   | Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn   | 371.781.344.798                             | 86.800.000.000           |
| 25   | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | -   | (301.244.130.302)        |
| 26   | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 160.000.000.000                             | 103.396.247.315          |
| 27   | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia   | 79.287.972.819                              | 71.365.811.901           |
| 30   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                     | <b>(269.414.897.215)</b>                    | <b>(954.576.872.020)</b> |

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 88 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

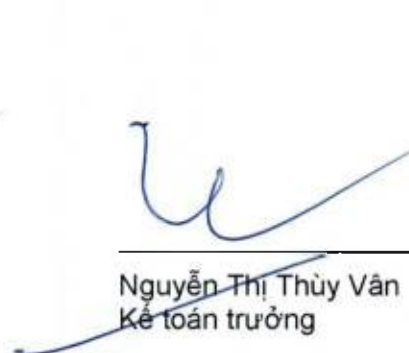
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số   | Thuyết minh   | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm |                          |                          |
|---|---|---|--------------------------|--------------------------|
|   |   | 2022<br>VND                                 | 2021<br>VND              |                          |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |   |   |                          |                          |
| 31  | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu của cổ đông thiểu số     | 28  | 421.842.850.000          | 60.000.000.000           |
| 33  | Tiền thu đi vay và tiền gửi có kỳ hạn                   |   | 8.557.823.045.424        | 6.380.731.788.259        |
| 34  | Tiền chi trả nợ gốc vay và tiền gửi có kỳ hạn           |   | (8.766.909.591.686)      | (6.504.522.026.887)      |
| 36  | Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu                      |   | (237.300.372.791)        | (96.546.554.008)         |
| 40  | <b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>          |   | <b>(24.544.069.053)</b>  | <b>(160.336.792.636)</b> |
| 50  | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                  |   | <b>(538.154.778.472)</b> | <b>349.971.794.266</b>   |
| 60  | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        | 3   | 1.013.462.284.264        | 663.707.807.600          |
| 61  | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |   | (1.087.695.519)          | (217.317.602)            |
| 70  | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                | 3   | <b>474.219.810.273</b>   | <b>1.013.462.284.264</b> |

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 42.



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thủy Vân  
Kế toán trưởng



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

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

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

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

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

Cổ phiếu của Tổng Công ty được giao dịch trên sàn UPCoM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) với mã giao dịch cổ phiếu là TID theo Quyết định số 694-QĐ/SGDHN do HNX cấp ngày 31 tháng 10 năm 2018.

Hoạt động chính của 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 dịch vụ hậu cần và các lĩnh vực khác.

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

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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 5 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 1.349 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.361 nhân viên).

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có 13 công ty con trực tiếp, 5 công ty con gián tiếp và 9 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 13 công ty con trực tiếp, 5 công ty con gián tiếp và 9 công ty liên kết) như được trình bày dưới đây:

| Số thứ tự | Công ty con   | Nơi thành lập và đăng ký hoạt động | Hoạt động chính                         | 31.12.2022     |                    | 31.12.2021     |                    |
|-----------|---|------------------------------------|---|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|           |   |                                    |   | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết % | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết % |
| <b>I</b>  | <b>Công ty trực tiếp</b>  |                                    |   |                |                    |                |                    |
| 1         | Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào (i)                                   | Cộng Hòa Dân chủ Nhân dân Lào      | Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê   | 100,00         | 100,00             | 100,00         | 100,00             |
| 2         | Công ty Cổ phần Hiệp Phú  | Thành phố Cần Thơ                  | Chế biến thủy sản                       | 99,21          | 99,21              | 99,21          | 99,21              |
| 3         | Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu                           | Tỉnh Đồng Nai                      | Kho cảng xăng dầu                       | 93,31          | 93,31              | 93,31          | 93,31              |
| 4         | Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa                  | Tỉnh Đồng Nai                      | Dịch vụ Logistics                       | 90,85          | 90,85              | 90,95          | 90,95              |
| 5         | Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa (*)          | Tỉnh Đồng Nai                      | Dịch vụ bảo vệ                          | 85,96          | 100,00             | 85,96          | 100,00             |
| 6         | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông             | Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu               | Kinh doanh hạ tầng KCN                  | 80,00          | 80,00              | 80,00          | 80,00              |
| 7         | Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (*)                | Tỉnh Đồng Nai                      | Xây dựng, kinh doanh bất động sản       | 62,70          | 80,00              | 62,70          | 80,00              |
| 8         | Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản         | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh hạ tầng KCN                  | 59,07          | 59,07              | 59,07          | 59,07              |
| 9         | Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa                                  | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh xăng dầu                     | 58,98          | 58,98              | 58,98          | 58,98              |
| 10        | Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa                | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh hạ tầng KCN                  | 56,74          | 56,74              | 56,74          | 56,74              |
| 11        | Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai | Tỉnh Đồng Nai                      | Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản       | 54,00          | 54,00              | 54,00          | 54,00              |
| 12        | Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch                                   | Tỉnh Đồng Nai                      | Đầu tư bất động sản                     | 51,76          | 51,76              | 51,76          | 51,76              |
| 13        | Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu                             | Tỉnh Đồng Nai                      | Đầu tư bất động sản                     | 51,00          | 51,00              | 51,00          | 51,00              |
| <b>II</b> | <b>Công ty gián tiếp</b>  |                                    |   |                |                    |                |                    |
| 1         | Công ty Cổ phần Tín Khai (**)                                       | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh bất động sản                 | 56,67          | 99,88              | 56,67          | 99,88              |
| 2         | Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (**)      | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh bất động sản                 | 51,70          | 64,63              | 51,70          | 64,63              |
| 3         | Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch (**)                            | Tỉnh Đồng Nai                      | Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản | 34,98          | 67,57              | 34,98          | 67,57              |
| 4         | Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thống Nhất (**)                        | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh bất động sản                 | 33,60          | 59,21              | 33,60          | 59,21              |
| 5         | Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai (**)                                  | Tỉnh Đồng Nai                      | Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản | 27,81          | 51,50              | 27,81          | 51,50              |

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

| Số thứ tự | Công ty liên kết                                       | Nơi thành lập và đăng ký hoạt động | Hoạt động chính                | 31.12.2022     |                    | 31.12.2021     |                    |
|-----------|--|------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|           |  |                                    |                                | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết % | Tỷ lệ sở hữu % | Tỷ lệ biểu quyết % |
| 1         | Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa (**)        | Tỉnh Đồng Nai                      | Dịch vụ                        | 46,62          | 51,32              | 46,62          | 51,32              |
| 2         | Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai (**)           | Tỉnh Đồng Nai                      | Dịch vụ cảng                   | 32,24          | 35,49              | 32,24          | 35,49              |
| 3         | Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)                       | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh hạ tầng KCN         | 29,52          | 29,52              | 29,52          | 29,52              |
| 4         | Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa                | Tỉnh Đồng Nai                      | Tư vấn giám sát, quản lý dự án | 29,00          | 29,00              | 29,00          | 29,00              |
| 5         | Công ty Cổ phần 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 Cà phê Olympic (**)                    | Tỉnh Đồng Nai                      | Sản xuất cà phê                | 11,16          | 20,00              | 17,85          | 31,45              |
| 8         | Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS (**)                      | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh dầu nhờn            | 16,31          | 27,65              | 16,31          | 27,65              |
| 9         | Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch (**) | Tỉnh Đồng Nai                      | Kinh doanh bất động sản        | 10,35          | 20,00              | 10,35          | 20,00              |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn tỷ lệ biểu quyết do trong cơ cấu vốn của các công ty con này bao gồm vốn góp trực tiếp từ Tổng Công ty và một phần vốn góp gián tiếp của các công ty con khác trong Tập đoàn.

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn tỷ lệ biểu quyết do trong cơ cấu vốn của các công ty con và công ty liên kết này bao gồm toàn bộ là vốn góp gián tiếp từ các công ty con khác trong Tập đoàn.

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

(ii) Theo thỏa thuận giữa các bên, Tập đoàn ủy quyền cho người đại diện pháp luật của Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa xử lý các vấn đề liên quan đến việc giải thể công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn không kiểm soát nhưng có ảnh hưởng đáng kể ở công ty này, theo đó, Tập đoàn theo dõi khoản đầu tư này là công ty liên kết.

(iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa), công ty này thực hiện tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ Đồng. Tập đoàn không góp thêm vốn đầu tư tại công ty liên kết này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể do nắm 20% quyền biểu quyết tại Đại Hội đồng Cổ đông của công ty liên kết này.



**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 ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

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

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

Khi hợp nhất báo cáo tài chính, báo cáo tài chính của các công ty con được lập bằng đồng tiền khác với đồng tiền trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty, Tổng Công ty chuyển đổi báo cáo tài chính của các công ty con sang đồng tiền báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo nguyên tắc sau:

- Tài sản, nợ phải trả, và lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh khi mua công ty con ở nước ngoài được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối năm;
- Giá trị tài sản thuần của công ty con do Công ty nắm giữ tại ngày mua được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ tại ngày mua;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày mua công ty con được quy đổi bằng cách tính toán theo các khoản mục doanh thu, chi phí của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân do tỷ giá bình quân của năm báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con được phản ánh lũy kế trong phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Phần chênh lệch tỷ giá hối đoái phân bổ cho Tổng Công ty được trình bày tại chỉ tiêu "Chênh lệch tỷ giá hối đoái". Phần chênh lệch tỷ giá hối đoái phân bổ cho cổ đông không kiểm soát được trình bày trong chỉ tiêu "Lợi ích cổ đông không kiểm soát". Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh liên quan đến việc quy đổi khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết cuối năm được tính toàn bộ cho Tổng Công ty; và
- Khi thanh lý công ty con, toàn bộ số chênh lệch tỷ giá hối đoái lũy kế trên phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất do chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con đó sẽ được ghi nhận vào doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính cùng năm thanh lý công ty con.

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

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

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

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

Trong giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ, giá phí khoản đầu tư vào công ty con được tính là tổng của giá phí tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con.

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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)****Công ty con (tiếp theo)**

Báo cáo tài chính của các công ty con trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một năm kế toán. Nếu ngày kết thúc năm kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc năm kế toán của các công ty và ngày kết thúc năm kế toán của Tập đoàn. Độ dài của năm báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.

**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.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu 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 LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

**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 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. 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.

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)**

#### **Công ty liên kết (tiếp theo)**

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.

### **2.6 Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại 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 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.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. 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.

### **2.7 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.

### **2.8 Các khoản phải thu**

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

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

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

### 2.9 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 kế toán 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 năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

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

**2.10 Đầu tư tài chính**

**(a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Tập đoàn nắm giữ cho mục đích kinh doanh.

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

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

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

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 Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

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

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

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

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

**2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

**2.11 Cho vay**

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC") là thỏa thuận giữa Tập đoàn và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được kiểm soát bởi một trong số các bên. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức chia LNST. BCC quy định các bên tham gia được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, thì bản chất của hợp đồng là thuê tài sản.

- (i) Nếu Tập đoàn là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn sẽ ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí liên quan đến BCC, sau đó phân bổ tỷ lệ doanh thu và chi phí cho các bên tham gia BCC trong năm.
- (ii) Nếu Tập đoàn không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

**2.13 Tài sản cố định ("TSCĐ")***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

*Khấu hao*

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

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 6 – 25 năm |
| Máy móc thiết bị       | 6 – 12 năm |
| Phương tiện vận tải    | 6 – 10 năm |
| Thiết bị quản lý       | 3 – 8 năm  |
| Vườn cây lâu năm       | 10 năm     |
| TSCĐ hữu hình khác     | 3 – 8 năm  |
| Phần mềm máy tính      | 3 – 8 năm  |
| TSCĐ vô hình khác      | 3 – 5 năm  |

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất do Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp và tiền sử dụng đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất trước khi có hiệu lực của luật đất đai năm 2003 (tức là ngày 1 tháng 7 năm 2004) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.



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

### 2.13 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất có thời hạn được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được khấu hao trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

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

#### *Thanh lý*

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của 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*

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

### 2.14 Thuê hoạt động

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

### 2.15 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư cho thuê 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 cho thuê tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư cho thuê đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.15 Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (tiếp theo)***Khấu hao*

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

|   |             |
|---|-------------|
| Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp               | 10 – 45 năm |
| Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất | 8 – 50 năm  |

*Thanh lý*

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

**2.16 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 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 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 năm kế toán 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.

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất không được ghi nhận vào tài sản vô hình theo chính sách kế toán số 2.13 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê trả trước.

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

### 2.17 Chi phí trả trước (tiếp theo)

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

### 2.18 Nợ phải trả

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

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

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

### 2.19 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

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

### 2.20 Chi phí phải trả

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

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

### 2.21 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 tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng phải trả đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

### 2.22 Dự phòng rủi ro, bồi thường thiệt hại về môi trường

Quỹ dự phòng rủi ro, bồi thường thiệt hại về môi trường được sử dụng để phòng ngừa, khắc phục, bù đắp các sự cố về môi trường xảy ra trong quá trình sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp. Quỹ này được trích lập bởi Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa, một công ty con của Tập đoàn.

Doanh nghiệp thực hiện trích lập 0,5% trên doanh thu thuần năm về bán hàng và cung cấp dịch vụ và số tiền trích không vượt quá 5% lợi nhuận trước thuế năm. Trong đó doanh thu thuần năm về bán hàng và cung cấp dịch vụ không bao gồm doanh thu xuất bán nội bộ giữa công ty mẹ với công ty con và ngược lại.

Khi số dư của Quỹ bằng 10% vốn điều lệ của doanh nghiệp thì không tiếp tục thực hiện trích Quỹ.

Trường hợp vốn điều lệ của doanh nghiệp được điều chỉnh tăng thì doanh nghiệp tiếp tục trích Quỹ tới khi số dư Quỹ bằng 10% vốn điều lệ mới (sau khi được điều chỉnh tăng).

Trường hợp số dư Quỹ chưa đạt 10% vốn điều lệ tại thời điểm trước khi điều chỉnh giảm thì doanh nghiệp căn cứ vào mức vốn điều lệ mới được điều chỉnh để xác định số dư Quỹ và thực hiện trích Quỹ đảm bảo số dư bằng 10% vốn điều lệ mới (sau khi đã điều chỉnh giảm).

### 2.23 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.

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

### 2.23 Dự phòng trợ cấp thôi việc (tiếp theo)

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

### 2.24 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước 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. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

### 2.25 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh hợp nhất lũy kế sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo và sau khi đã trích các quỹ được Đại hội đồng Cổ đông cho phép.

### 2.26 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà lợi nhuận được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

**2.26 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)**

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST TNDN 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 LNSN TNDN của Tập đoàn và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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.

**2.27 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 hợp nhất 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 sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

**2.27 Ghi nhận doanh thu (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 hợp nhất khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và trong trường hợp hợp đồng thuê bị hủy ngang, Tập đoàn không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền thu được từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

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

**(e) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(f) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận**

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

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

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

**2.28 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.29 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 và dịch vụ cung cấp đã hoàn trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

**2.30 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; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; và lỗ tỷ giá hối đoái.

**2.31 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.

**2.32 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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



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

### 2.33 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

### 2.34 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 trong cùng Tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc, 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 căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.35 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. Báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.36 Ước tính kế toán trọng yếu**

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh 4(a));
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 9);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 12) và bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 13);
- Chi phí phải trả ngắn hạn và dài hạn (Thuyết minh 19);
- Thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 24) và thuế TNDN (Thuyết minh 40); và
- Dự phòng phải trả dài hạn (Thuyết minh 25).

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

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

|                                 | 2022<br>VND            | 2021<br>VND              |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Tiền mặt                        | 7.468.418.802          | 4.730.987.884            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 304.268.391.471        | 276.347.296.380          |
| Tiền đang chuyển                | 9.423.000.000          | 2.164.000.000            |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 153.060.000.000        | 730.220.000.000          |
|                                 | <u>474.219.810.273</u> | <u>1.013.462.284.264</u> |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,8%/năm đến 4,9%/năm).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

|  | 2022                  |                       |                        | 2021                  |                       |                 |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND        | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Công ty Cổ phần Cấp nước<br>Nhơn Trạch (NTW) (**)  | 6.616.661.800         | 6.807.877.000         | -                      | 6.616.661.800         | 7.305.081.500         | -               |
| Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Tăng trưởng<br>VCBF (VCBF-MGF) | 6.000.000.000         | (*)                   | (1.177.380.000)        | 6.000.000.000         | (*)                   | -               |
|  | <u>12.616.661.800</u> |                       | <u>(1.177.380.000)</u> | <u>12.616.661.800</u> |                       | <u>-</u>        |

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tương ứng của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu của đơn vị này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thanh lý khoản chứng khoán kinh doanh này. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa hoàn tất việc thanh lý.

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

|                        | 2022            |                       |                 | 2021            |                       |                 |
|------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                        | Giá gốc<br>VND  | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND  | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 210.071.879.785 | 210.071.879.785       | -               | 317.686.344.798 | 317.686.344.798       | -               |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 9,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3,5%/năm đến 6,45%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn là 62.022.534.247 Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 49.225.000.000 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

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

|  | 2022                 |                        |                                | 2021                 |                        |                                |
|--|----------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------|
|  | Tỉ lệ<br>sở hữu<br>% | Giá gốc<br>VND         | Giá trị thuần<br>ghi số<br>VND | Tỉ lệ<br>sở hữu<br>% | Giá gốc<br>VND         | Giá trị thuần<br>ghi số<br>VND |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic                       | 11,16%               | 114.200.000.000        | 25.048.614.150                 | 17,85%               | 114.200.000.000        | 16.210.425.567                 |
| Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới<br>Nhơn Trạch | 10,35%               | 113.250.000.000        | 37.513.723.952                 | 10,35%               | 113.250.000.000        | 56.565.586.410                 |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai              | 32,24%               | 35.487.400.000         | 41.537.235.083                 | 32,24%               | 35.487.400.000         | 39.582.996.378                 |
| Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)                     | 29,52%               | 34.355.419.727         | 73.814.692.120                 | 29,52%               | 34.355.419.727         | 66.831.337.069                 |
| Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS                         | 16,31%               | 18.800.000.000         | 9.348.512.594                  | 16,31%               | 18.800.000.000         | 10.090.533.901                 |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa           | 20,64%               | 9.380.000.000          | 6.158.833.314                  | 20,64%               | 9.380.000.000          | 5.859.821.015                  |
| Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa           | 46,62%               | 1.950.000.000          | 1.024.144                      | 46,62%               | 1.950.000.000          | 1.024.144                      |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai               | 18,90%               | 1.340.500.000          | 3.467.069.505                  | 18,90%               | 1.340.500.000          | 3.385.523.086                  |
| Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa              | 29,00%               | 1.173.790.000          | 1.640.651.604                  | 29,00%               | 1.173.790.000          | 1.380.847.838                  |
|  |                      | <u>329.937.109.727</u> | <u>198.530.356.466</u>         |                      | <u>329.937.109.727</u> | <u>199.908.095.408</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 trong năm được trình bày như sau:

|                                 | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm                   | 199.908.095.408        | 456.469.934.278        |
| Phần lãi trong công ty liên kết | 17.892.168.458         | 13.234.272.174         |
| Cổ tức đã nhận                  | (19.269.907.400)       | (38.573.758.000)       |
| Chuyển từ công ty con           | -                      | 16.210.425.567         |
| Chuyển thành công ty con        | -                      | (241.954.832.159)      |
| Giảm do thoái vốn               | -                      | (3.396.247.315)        |
| Khác                            | -                      | (2.081.699.137)        |
|                                 | <hr/>                  | <hr/>                  |
| Số dư cuối năm                  | <u>198.530.356.466</u> | <u>199.908.095.408</u> |

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

## (d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|   | 2022                   |                          |                        | 2021                   |                          |                        |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND         | Giá trị<br>hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Giá trị<br>hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức                                 | 61.526.695.803         | (*)                      | -                      | 61.526.695.803         | (*)                      | -                      |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                   | 39.780.000.000         | (*)                      | -                      | 39.780.000.000         | (*)                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Long Khánh                      | 23.232.800.000         | (*)                      | -                      | 23.232.800.000         | (*)                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Bò Kobe Việt Nam                                | 5.000.000.000          | (*)                      | -                      | 5.000.000.000          | (*)                      | -                      |
| Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư -<br>Công ty Cổ phần | 2.093.175.000          | (*)                      | (1.505.092.500)        | 2.093.175.000          | (*)                      | (1.489.653.282)        |
|   | <u>131.632.670.803</u> |                          | <u>(1.505.092.500)</u> | <u>131.632.670.803</u> |                          | <u>(1.489.653.282)</u> |

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





## 7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|                                   | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba (*)                    | 45.393.992.461         | 7.213.992.461          |
| Bên liên quan (Thuyết minh 43(b)) | 252.914.766.000        | 286.514.766.000        |
|                                   | <u>298.308.758.461</u> | <u>293.728.758.461</u> |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, chi tiết đối tượng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu về cho vay ngắn hạn – bên thứ ba được trình bày như sau:

|                                     | 2022<br>VND           | 2021<br>VND |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân (i) | <u>41.000.000.000</u> | <u>-</u>    |

(i) Đây là khoản Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, một công ty con của Tập đoàn, cho vay có tài sản đảm bảo theo hợp đồng số 01/HĐVV-KL với tổng hạn mức là 41.000.000.000 Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn lưu động, với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân và hưởng lãi suất 9%/năm.

## 8 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

|  | 2022<br>VND       | 2021<br>VND     |
|--|-------------------|-----------------|
| Bên thứ ba                                 | 174.553.242.156   | 279.095.514.792 |
| <i>Tạm ứng nhân viên</i>                   | 30.573.313.857    | 42.340.762.938  |
| <i>Ông Phạm Quang Hàng (i)</i>             | 30.000.000.000    | 90.000.000.000  |
| <i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ</i>     |                   |                 |
| <i>Xuất nhập khẩu Long Khang</i>           | 27.985.408.184    | 27.985.408.184  |
| <i>Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai (ii)</i>  | 21.354.806.257    | -               |
| <i>Công ty TNHH Logistics An Thịnh</i>     | 4.074.383.562     | 70.000.000.000  |
| <i>Lãi tiền gửi, cho vay</i>               | 8.531.687.103     | 9.876.798.097   |
| <i>Khác</i>                                | 52.033.643.193    | 38.892.545.573  |
| Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))          | 1.090.012.272.220 | 66.299.844.254  |
| <i>Hợp tác đầu tư phát triển dự án</i>     | 1.033.200.000.000 | -               |
| <i>Lãi phải thu từ cho vay và trả chậm</i> | 56.812.272.220    | 31.264.958.724  |
| <i>Phải thu từ thoái vốn công ty con</i>   | -                 | 30.000.000.000  |
| <i>Khác</i>                                | -                 | 5.034.885.530   |
|  | 1.264.565.514.376 | 345.395.359.046 |

- (i) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Cà phê Olympic giữa Tổng Công ty và ông Phạm Quang Hàng.
- (ii) Đây là khoản phải thu tiền thuê đất 1 lần đã nộp liên quan đến dự án nhà hàng tiệc cưới Long Khánh không triển khai. Theo Công văn số 343/CV-TCT ngày 16 tháng 9 năm 2022, Tổng Công ty đã trình Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai xin hoàn lại chi phí đã nộp tiền thuê đất. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang chờ phản hồi từ cơ quan có thẩm quyền.

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

## 8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

|  | 2022<br>VND    | 2021<br>VND    |
|--|----------------|----------------|
| Bên thứ ba                             |                |                |
| <i>Ký quỹ, ký cược (*)</i>             | 21.824.651.700 | 21.824.651.700 |
| <i>Khoản đặt cọc đảm bảo (**)</i>      | 20.132.220.000 | 20.132.220.000 |
| <i>Ứng trước tiền bồi thường (***)</i> | 8.515.716.000  | 8.515.716.000  |
| <i>Khác</i>                            | 1.969.414.644  | 4.129.466.480  |
|  | 52.442.002.344 | 54.602.054.180 |

(\*) Đây là số tiền ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 18 ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch để xây dựng khu Trung tâm hành chính, văn hóa, giáo dục, thể thao của dự án Phú Thạnh – Long Tân – Vĩnh Thanh.

(\*\*) Đây là số tiền ký quỹ giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai và Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa để thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ logistics và Khu dân cư tại Xã lộ 25, Huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai.

(\*\*\*) Đây là số tiền tạm ứng của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu chuyển cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Biên Hòa để làm kinh phí bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng tuyến đường QH-D6 và QH-D35 theo quy hoạch tại Phường Tân Vạn, Thành phố Biên Hòa theo các Quyết định của Ủy ban Nhân dân Thành phố Biên Hòa.



## 10 HÀNG TỒN KHO

|   | 2022                   |                        | 2021                   |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| Nguyên vật liệu                               | 44.774.662.491         | (75.392.576)           | 48.145.347.400         | (2.091.519.292)        |
| Công cụ, dụng cụ                              | 3.262.032.792          | -                      | 2.559.446.286          | -                      |
| Chi phí sản xuất<br>kinh doanh dở<br>dang (*) | 81.759.194.808         | -                      | 88.980.703.936         | -                      |
| Thành phẩm                                    | 24.099.724.747         | -                      | 22.231.315.645         | (1.189.742.160)        |
| Hàng hóa                                      | 116.001.130.988        | (1.161.455.028)        | 360.212.494.225        | (197.855.028)          |
| Hàng gửi bán                                  | 2.529.017.537          | (435.406.095)          | 2.984.684.861          | -                      |
|   | <u>272.425.763.363</u> | <u>(1.672.253.699)</u> | <u>525.113.992.353</u> | <u>(3.479.116.480)</u> |
| Dự phòng                                      | (1.672.253.699)        |                        | (3.479.116.480)        |                        |
|   | <u>270.753.509.664</u> |                        | <u>521.634.875.873</u> |                        |

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

|                                       | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dự án Khu dân cư Thạnh Phú            | 54.644.937.042        | 56.625.308.837        |
| Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ | 15.956.341.443        | 11.474.914.801        |
| Khác                                  | 11.157.916.323        | 20.880.480.298        |
|                                       | <u>81.759.194.808</u> | <u>88.980.703.936</u> |

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

|                | 2022<br>VND          | 2021<br>VND          |
|----------------|----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm  | 3.479.116.480        | 45.978.881.242       |
| Hoàn nhập      | (1.806.862.781)      | (42.499.764.762)     |
| Số dư cuối năm | <u>1.672.253.699</u> | <u>3.479.116.480</u> |

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

## (a) Ngắn hạn

|                            | 2022<br>VND           | 2021<br>VND          |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 2.385.706.020         | 1.198.965.569        |
| Chi phí sửa chữa tài sản   | 1.336.103.836         | 349.388.503          |
| Chi phí bảo hiểm           | 1.090.286.401         | 685.646.312          |
| Khác                       | 9.807.386.340         | 2.501.400.365        |
|                            | <u>14.619.482.597</u> | <u>4.735.400.749</u> |

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

|                               | 2022<br>VND           | 2021<br>VND          |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Số dư đầu năm                 | 4.735.400.749         | 8.145.178.345        |
| Tăng                          | 24.788.093.228        | 25.434.737.361       |
| Phân bổ trong năm             | (14.904.011.380)      | (26.648.835.762)     |
| Giảm do thoái vốn công ty con | -                     | (2.195.679.195)      |
| Số dư cuối năm                | <u>14.619.482.597</u> | <u>4.735.400.749</u> |

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

|                                    | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuê đất                   | 323.967.806.257        | 323.271.977.931        |
| Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng | 252.305.959.073        | 196.102.532.389        |
| Giá trị lợi thế vị trí địa lý      | 71.609.291.635         | 79.481.826.524         |
| Chi phí sử dụng hạ tầng            | 41.405.657.758         | 14.558.161.522         |
| Chi phí san lấp mặt bằng           | 8.868.123.414          | 8.517.521.037          |
| Giá trị lợi thế kinh doanh         | 8.036.569.976          | 7.959.893.330          |
| Công cụ, dụng cụ                   | 3.945.789.738          | 4.611.452.746          |
| Khác                               | 31.894.792.558         | 30.396.893.062         |
|                                    | <u>742.033.990.409</u> | <u>664.900.258.541</u> |

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

|  | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|--|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm  | 664.900.258.541        | 677.520.098.295        |
| Tăng   | 56.559.664.451         | 15.599.536.766         |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang<br>(Thuyết minh 14(b)) | 65.963.095.216         | 46.845.687.079         |
| Phân bổ  | (42.575.266.566)       | (72.393.812.903)       |
| Giảm do thoái vốn công ty con                                    | -                      | (2.671.250.696)        |
| Khác   | (2.813.761.233)        | -                      |
|  | <u>742.033.990.409</u> | <u>664.900.258.541</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (“TSCĐ”)

(a) TSCĐ hữu hình

|   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>quản lý<br>VND | Vườn cây lâu<br>năm<br>VND | Khác<br>VND           | Tổng cộng<br>VND                |
|---|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>   |                                  |                            |                               |                            |                            |                       |                                 |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022   | 682.730.670.117                  | 198.974.302.261            | 124.301.985.725               | 15.090.665.502             | 48.676.421.368             | 15.959.659.526        | <b>1.085.733.704.499</b>        |
| Mua trong năm   | 188.615.741                      | 4.371.305.090              | 2.539.454.727                 | 81.085.000                 | -                          | -                     | <b>7.180.460.558</b>            |
| Chuyển từ chi phí xây<br>dựng cơ bản dở dang<br>(Thuyết minh 14(b)) | 44.463.522.200                   | 1.079.053.455              | -                             | -                          | -                          | -                     | <b>45.542.575.655</b>           |
| Chuyển từ bất động sản<br>đầu tư cho thuê<br>(Thuyết minh 13)       | 40.084.788.636                   | -                          | 1.910.655.255                 | 328.644.234                | 1.310.319.559              | -                     | <b>43.634.407.684</b>           |
| Chênh lệch tỷ giá do chuyển<br>đổi báo cáo tài chính                | (344.687.035)                    | (165.829.072)              | (843.803.498)                 | -                          | (15.700.817.751)           | -                     | <b>(17.055.137.356)</b>         |
| Thanh lý  | (184.363.636)                    | (347.273.062)              | (6.035.037.412)               | (55.790.909)               | -                          | -                     | <b>(6.622.465.019)</b>          |
| Khác  | -                                | -                          | -                             | -                          | -                          | (5.297.857.672)       | <b>(5.297.857.672)</b>          |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                                       | <u>766.938.546.023</u>           | <u>203.911.558.672</u>     | <u>121.873.254.797</u>        | <u>15.444.603.827</u>      | <u>34.285.923.176</u>      | <u>10.661.801.854</u> | <b><u>1.153.115.688.349</u></b> |



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TSCĐ (tiếp theo)

(a) TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

|  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>quản lý<br>VND | Vườn cây<br>lâu năm<br>VND | Khác<br>VND           | Tổng cộng<br>VND              |
|--|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Khấu hao lũy kế</b>                                     |                                  |                            |                               |                            |                            |                       |                               |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                                | 322.227.874.101                  | 148.391.197.346            | 76.780.322.901                | 12.065.001.233             | 28.113.339.603             | 5.474.524.106         | <b>593.052.259.290</b>        |
| Khấu hao trong năm   | 23.762.637.661                   | 9.692.606.661              | 9.698.626.806                 | 1.309.461.680              | 2.078.562.001              | 654.865.257           | <b>47.196.760.066</b>         |
| Chuyển từ bất động sản đầu tư<br>cho thuê (Thuyết minh 13) | 27.427.111.407                   | -                          | 1.549.069.434                 | 203.442.746                | 1.310.319.559              | -                     | <b>30.489.943.146</b>         |
| Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi<br>báo cáo tài chính       | (296.313.001)                    | (92.003.482)               | (774.252.211)                 | -                          | (7.929.737.916)            | -                     | <b>(9.092.306.610)</b>        |
| Thanh lý   | (184.363.636)                    | (347.273.062)              | (5.532.907.647)               | (55.790.909)               | -                          | -                     | <b>(6.120.335.254)</b>        |
| Khác   | -                                | -                          | -                             | -                          | -                          | (2.393.579.590)       | <b>(2.393.579.590)</b>        |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                              | <u>372.936.946.532</u>           | <u>157.644.527.463</u>     | <u>81.720.859.283</u>         | <u>13.522.114.750</u>      | <u>23.572.483.247</u>      | <u>3.735.809.773</u>  | <b><u>653.132.741.048</u></b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                     |                                  |                            |                               |                            |                            |                       |                               |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                                | <u>360.502.796.016</u>           | <u>50.583.104.915</u>      | <u>47.521.662.824</u>         | <u>3.025.664.269</u>       | <u>20.563.081.765</u>      | <u>10.485.135.420</u> | <b><u>492.681.445.209</u></b> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                              | <u>394.001.599.491</u>           | <u>46.267.031.209</u>      | <u>40.152.395.514</u>         | <u>1.922.489.077</u>       | <u>10.713.439.929</u>      | <u>6.925.992.081</u>  | <b><u>499.982.947.301</u></b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 112.868.446.069 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 122.017.053.361 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 271.760.027.661 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 155.509.089.715 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

|   | Quyền sử dụng đất<br>VND | Quyền sử dụng<br>mặt nước<br>VND | Phần mềm<br>kế toán<br>VND | Khác<br>VND        | Tổng cộng<br>VND             |
|---|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                 |                          |                                  |                            |                    |                              |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                       | 84.686.361.820           | 1.000.000.000                    | 6.598.700.804              | 294.907.780        | <b>92.579.970.404</b>        |
| Mua trong năm                                     | -                        | -                                | 65.400.000                 | -                  | <b>65.400.000</b>            |
| Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính | (226.575.437)            | -                                | -                          | -                  | <b>(226.575.437)</b>         |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                     | <u>84.459.786.383</u>    | <u>1.000.000.000</u>             | <u>6.664.100.804</u>       | <u>294.907.780</u> | <b><u>92.418.794.967</u></b> |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>                            |                          |                                  |                            |                    |                              |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                       | 5.626.694.686            | 1.000.000.000                    | 4.926.699.583              | 271.571.780        | <b>11.824.966.049</b>        |
| Khấu hao trong năm                                | 275.886.309              | -                                | 350.485.699                | 11.664.000         | <b>638.036.008</b>           |
| Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính | (41.483.523)             | -                                | -                          | -                  | <b>(41.483.523)</b>          |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                     | <u>5.861.097.472</u>     | <u>1.000.000.000</u>             | <u>5.277.185.282</u>       | <u>283.235.780</u> | <b><u>12.421.518.534</u></b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                            |                          |                                  |                            |                    |                              |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                       | 79.059.667.134           | -                                | 1.672.001.221              | 23.336.000         | <b>80.755.004.355</b>        |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                     | <u>78.598.688.911</u>    | <u>-</u>                         | <u>1.386.915.522</u>       | <u>11.672.000</u>  | <b><u>79.997.276.433</u></b> |

Bao gồm trong quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 48.359.481.864 Đồng được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 40.121.481.864 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 5.897.499.072 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5.209.210.435 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

|  | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>và quyền sử dụng đất<br>VND | Cơ sở hạ tầng<br>khu công nghiệp<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|--|---|---|--------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>  |   |   |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                                      | 1.352.467.744.145                                     | 1.319.202.558.483                       | 2.671.670.302.628        |
| Mua mới  | 150.596.084.782                                       | -                                       | 150.596.084.782          |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang<br>(Thuyết minh 14(b)) | 1.580.181.819   | 135.229.704.504                         | 136.809.886.323          |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))                    | (32.928.453.276)                                      | (10.705.954.408)                        | (43.634.407.684)         |
| Phân loại lại  | (1.580.181.819)                                       | 1.580.181.819                           | -                        |
| Thanh lý   | (12.533.783.100)                                      | (2.943.861.754)                         | (15.477.644.854)         |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                                    | <u>1.457.601.592.551</u>                              | <u>1.442.362.628.644</u>                | <u>2.899.964.221.195</u> |
| <b>Khấu hao lũy kế</b>   |   |   |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                                      | 429.223.970.746                                       | 450.967.476.367                         | 880.191.447.113          |
| Khấu hao trong năm   | 29.063.371.109  | 79.772.709.992                          | 108.836.081.101          |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))                    | (21.620.869.500)                                      | (8.869.073.646)                         | (30.489.943.146)         |
| Tăng do kết chuyển tài sản trích trước khấu hao                  | -   | 1.922.023.623                           | 1.922.023.623            |
| Thanh lý   | (2.281.375.008)                                       | (2.235.229.898)                         | (4.516.604.906)          |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                                    | <u>434.385.097.347</u>                                | <u>521.557.906.438</u>                  | <u>955.943.003.785</u>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>   |   |   |                          |
| Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022                                      | <u>923.243.773.399</u>                                | <u>868.235.082.116</u>                  | <u>1.791.478.855.515</u> |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                                    | <u>1.023.216.495.204</u>                              | <u>920.804.722.206</u>                  | <u>1.944.021.217.410</u> |

**13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ (tiếp theo)**

Trong năm 2022, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho thuê là 567.833.523.331 Đồng (năm 2021: 892.969.840.121 Đồng) (Thuyết minh 32).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 230.468.812.212 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 233.536.648.267 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

Nguyên giá bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 159.393.609.318 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 146.851.207.351 Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, bất động sản đầu tư của Tập đoàn đang dùng để cho thuê, Ban Tổng Giám đốc không xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này. Dựa trên tỷ lệ và giá trị cho thuê của bất động sản đầu tư, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cho thuê này lớn hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

**14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN****(a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|   | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch<br>Cù Lao Tân Vạn    | 2.028.170.719.307        | 1.823.709.520.999        |
| Chi phí xây dựng dự án Khu dân cư<br>Phú Thạnh - Long Tân | 1.843.932.079.296        | 1.839.926.704.763        |
| Dự án Ven Sông  | 921.358.079.164          | 921.339.879.164          |
| Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài                             | 535.259.053.529          | 561.283.683.703          |
|   | <u>5.328.719.931.296</u> | <u>5.146.259.788.629</u> |

14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

|  | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Khu Công nghiệp Ông Kèo                                | 977.189.598.231          | 985.436.705.887          |
| Khu Công nghiệp Đất Đỏ                                 | 743.689.716.114          | 712.539.017.871          |
| Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch<br>Cù Lao Tân Vạn | 475.385.770.967          | 489.561.588.103          |
| Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng                | 198.429.225.603          | 113.131.528.051          |
| Khu Tái định cư Hiệp Hòa                               | 47.624.124.170           | 47.470.824.170           |
| Hai tuyến đường QH-D35 và QH-D6                        | 44.596.257.067           | 44.407.389.567           |
| Khu du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch             | 44.054.229.916           | 43.352.541.680           |
| Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước                       | 43.176.061.873           | 41.955.493.858           |
| Cảng Tổng hợp Phú Hữu                                  | 42.836.398.511           | 42.017.784.675           |
| Trung tâm Thương mại Hiệp Phước                        | 34.192.508.158           | 34.192.508.158           |
| Khu Công nghiệp Tam Phước                              | 22.008.181.818           | 22.008.181.818           |
| Dự án xây dựng Nhà xưởng 2 tầng C1 và C2               | 13.247.440.249           | 1.216.435.181            |
| Công trình Xây dựng trạm xăng dầu                      | 12.816.710.602           | 12.331.836.025           |
| Mở rộng mỏ đá Cây Gáo                                  | 12.399.011.530           | -                        |
| Công trình Kios – đường trục nổi<br>Khu Công nghiệp    | 8.337.077.001            | 8.592.810.291            |
| Khu Công nghiệp An Phước                               | 2.077.636.063            | 67.832.374.117           |
| Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp<br>Ông Kèo        | -                        | 26.272.416.089           |
| Trung tâm thương mại, nhà hàng tiệc cưới<br>Long Khánh | -                        | 24.177.324.906           |
| Công trình nhà xưởng Ginotech                          | -                        | 14.295.897.273           |
| Khác   | 94.899.603.201           | 75.023.355.819           |
|  | <u>2.816.959.551.074</u> | <u>2.805.816.013.539</u> |

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

|  | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm  | 2.805.816.013.539        | 2.427.727.607.326        |
| Mua trong năm  | 283.690.965.089          | 433.929.278.235          |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn<br>(Thuyết minh 11(b)) | (65.963.095.216)         | (46.845.687.079)         |
| Chuyển sang TSCĐ hữu hình<br>(Thuyết minh 12(a))             | (45.542.575.655)         | (37.598.399.682)         |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư<br>cho thuê (Thuyết minh 13) | (136.809.886.323)        | (31.866.899.438)         |
| Xử lý dự án không triển khai                                 | (24.231.870.360)         | (9.385.777.011)          |
| Phân loại lại từ hàng tồn kho                                | -                        | 72.556.485.967           |
| Thanh lý   | -                        | (2.578.071.229)          |
| Giảm do thoái vốn công ty con                                | -                        | (122.523.550)            |
| Số dư cuối năm   | <u>2.816.959.551.074</u> | <u>2.805.816.013.539</u> |

## 15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tổng cộng  
VND**Nguyên giá**Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 và  
ngày 31 tháng 12 năm 20229.726.099.677**Giá trị phân bổ lũy kế**Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022  
Phân bổ trong năm6.321.964.791  
972.609.968

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

7.294.574.759**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022

3.404.134.886

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

2.431.524.918

## 16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

2022  
VND2021  
VND

Bên thứ ba (\*)

175.202.371.020

115.932.590.568

Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))

1.404.739.525

1.385.593.755

176.607.110.545117.318.184.323

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021, không có nhà cung cấp bên thứ ba nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

|   | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|---|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba  |                        |                        |
| Khách hàng mua bất động sản trả tiền trước (*)  | 236.119.419.685        | 78.450.244.258         |
| Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam - Công ty Cổ phần - Công ty Điện lực Dầu khí Nhơn Trạch (**) | 90.000.000.000         | -                      |
| Công ty TNHH MTV Thương mại Hiệp Phú  | -                      | 43.911.200.000         |
| Khác  | 24.476.107.279         | 25.961.960.233         |
|   | <u>350.595.526.964</u> | <u>148.323.404.491</u> |

(\*) Đây là khoản tiền nhận trước của khách hàng mua bất động sản tại các dự án của Tập đoàn. Chi tiết được trình bày như sau:

|   | 2022<br>VND            | 2021<br>VND           |
|---|------------------------|-----------------------|
| Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài                       | 143.630.969.275        | -                     |
| Dự án Ven Sông                                      | 48.822.218.420         | 50.756.243.556        |
| Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn | 28.149.851.000         | -                     |
| Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ               | 13.063.015.945         | 11.343.424.417        |
| Dự án chung cư Pegasus                              | 1.072.017.853          | 4.969.229.093         |
| Dự án Long Bình Tân 2                               | 1.381.347.192          | 11.381.347.192        |
|   | <u>236.119.419.685</u> | <u>78.450.244.258</u> |

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

(b) Dài hạn

|                | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|----------------|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba (*) | <u>172.404.244.101</u> | <u>176.186.314.975</u> |

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn không có người mua chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước dài hạn. Chi tiết tổng số người mua trả tiền trước dài hạn - bên thứ ba chủ yếu bao gồm các khoản ứng trước của khách hàng cá nhân theo hợp đồng góp vốn ở dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.

## 18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

|                             | Tại ngày<br>1.1.2022<br>VND | Số phải thu/<br>phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã được hoàn/<br>đã nộp trong năm<br>VND | Số được cân<br>trừ trong năm<br>VND | Phân loại lại<br>VND  | Tại ngày<br>31.12.2022<br>VND |
|-----------------------------|-----------------------------|--|---|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>(a) Phải thu</b>         |                             |  |   |                                     |                       |                               |
| Thuế TNDN nộp thừa          | 11.458.391.839              | -  | -   | (11.094.748.321)                    | 15.010.939.473        | 15.374.582.991                |
| Thuế GTGT                   | 202.991.500                 | -  | -   | (187.752.264)                       | -                     | 15.239.236                    |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 50.346.840                  | -  | -   | (50.346.840)                        | 18.087.461            | 18.087.461                    |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 631.160.237                 | -  | -   | (631.160.237)                       | -                     | -                             |
| Khác                        | -                           | -  | -   | -                                   | 2.440.257.058         | 2.440.257.058                 |
|                             | <u>12.342.890.416</u>       | <u>-</u>                                     | <u>-</u>                                    | <u>(11.964.007.662)</u>             | <u>17.469.283.992</u> | <u>17.848.166.746</u>         |
| <b>(b) Phải nộp</b>         |                             |  |   |                                     |                       |                               |
| Thuế TNDN                   | 53.976.318.500              | 72.167.792.581                               | (103.018.846.314)                           | (11.094.748.321)                    | 15.010.939.473        | 27.041.455.919                |
| Thuế GTGT                   | 20.844.261.757              | 108.631.182.313                              | (107.001.464.688)                           | (15.700.133.088)                    | -                     | 6.773.846.294                 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 16.940.839.246              | 65.147.821.455                               | (71.674.122.474)                            | (631.160.237)                       | -                     | 9.783.377.990                 |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 4.152.395.119               | 19.716.889.570                               | (21.448.061.872)                            | (50.346.840)                        | 18.087.461            | 2.388.963.438                 |
| Khác                        | 17.692.936                  | 5.871.518.743                                | (8.222.534.604)                             | -                                   | 2.440.257.058         | 106.934.133                   |
|                             | <u>95.931.507.558</u>       | <u>271.535.204.662</u>                       | <u>(311.365.029.952)</u>                    | <u>(27.476.388.486)</u>             | <u>17.469.283.992</u> | <u>46.094.577.774</u>         |



## 19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

## (a) Ngắn hạn

|  | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay  | 72.807.049.714         | 60.457.904.622         |
| Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp               | 62.418.277.639         | 58.619.177.259         |
| Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán                   | 12.238.242.687         | 15.693.326.201         |
| Tạm tính giá thuê đất bổ sung dự án<br>Long Bình Tân 2 | 11.952.712.437         | 11.214.671.696         |
| Chi phí thuế TNDN đang chờ quyết định xử lý            | 2.441.944.718          | 10.538.298.661         |
| Khác   | 22.794.069.154         | 19.006.807.904         |
|  | <u>184.652.296.349</u> | <u>175.530.186.343</u> |

## (b) Dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn chủ yếu bao gồm các chi phí giá vốn 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.

## 20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

## (a) Ngắn hạn

|  | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng<br>khu công nghiệp | 139.314.015.003        | 108.711.702.205        |
| Khác   | 3.361.680.959          | 7.916.455.129          |
|  | <u>142.675.695.962</u> | <u>116.628.157.334</u> |

## (b) Dài hạn

|   | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng<br>khu công nghiệp            | 4.602.827.051.316        | 4.448.741.046.971        |
| Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng<br>tài sản vào công ty liên kết | 6.442.133.430            | 6.442.133.430            |
| Khác  | 7.643.205.187            | 5.991.768.503            |
|   | <u>4.616.912.389.933</u> | <u>4.461.174.948.904</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

|   | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|---|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba  | 179.022.285.725        | 160.291.427.235        |
| <i>Lãi vay phải trả</i>   | 68.446.663.173         | 63.099.565.845         |
| <i>Phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp và khác</i> | 56.405.868.596         | 67.036.909.957         |
| <i>Cổ tức phải trả (Thuyết minh 29)</i>                           | 44.311.290.718         | 14.787.967.009         |
| <i>Khác</i>   | 9.858.463.238          | 15.366.984.424         |
| Bên liên quan (Thuyết minh 43(b))                                 | 2.063.363.635          | -                      |
|   | <u>181.085.649.360</u> | <u>160.291.427.235</u> |

(b) Dài hạn

|  | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|--|------------------------|------------------------|
| Nhận ký quỹ cho thuê   | 56.770.584.921         | 44.628.109.932         |
| 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         |
| Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh                                       | 20.378.284.975         | 110.275.346.500        |
| Phải trả tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3  | 13.226.380.311         | 13.361.344.137         |
| Khác   | 6.671.419.999          | 13.784.920.642         |
|  | <u>123.720.757.882</u> | <u>208.723.808.887</u> |

## 22 VAY

## (a) Theo thời hạn thanh toán

|   | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   |                          |                          |
| Vay ngân hàng   | 741.466.760.070          | 834.232.436.665          |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm  | 191.526.598.819          | 134.702.205.272          |
| Vay Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển Tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm | 6.004.400.000            | 6.369.350.301            |
| Vay cá nhân và tổ chức khác   | 241.504.055.567          | 235.163.193.005          |
| Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trong vòng 1 năm  | 19.349.545.000           | 103.898.218.800          |
| Vay bên liên quan(Thuyết minh 43(b))  | 13.900.000.000           | -                        |
|   | <u>1.213.751.359.456</u> | <u>1.314.365.404.043</u> |
| <b>Dài hạn</b>  |                          |                          |
| Vay ngân hàng   | 2.262.103.232.759        | 2.339.371.133.478        |
| Vay ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm  | (191.526.598.819)        | (134.702.205.272)        |
| Vay Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển Tỉnh Đồng Nai (*)                          | 13.367.454.235           | 19.736.804.536           |
| Vay Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển Tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm | (6.004.400.000)          | (6.369.350.301)          |
| Vay cá nhân và tổ chức khác   | 556.478.470.000          | 657.068.823.800          |
| Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trong vòng 1 năm  | (19.349.545.000)         | (103.898.218.800)        |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh 43(b))   | 83.911.700.000           | 61.851.700.000           |
|   | <u>2.698.980.313.175</u> | <u>2.833.058.687.441</u> |

(\*) Đây là khoản vay từ Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam và Quỹ Đầu tư Phát triển Tỉnh Đồng Nai có thời hạn lần lượt là 10 năm, 11 năm và 6 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo các hợp đồng vay vốn số 01- 13/TDĐT-QMT/WB-NT3, số 02-13/TDĐT-QMT/WB-AP và số 06/2019/HĐTĐ-TĐ, với tổng số tiền vay còn lại lần lượt là 1.590.000.000 Đồng, 3.950.000.000 Đồng và 7.827.454.235 Đồng. Các khoản vay này được thực hiện nhằm mục đích xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp và đầu tư xây dựng công trình xưởng D thuộc Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3, các khoản vay được thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn và chịu lãi suất lần lượt là 6,8%/năm, 6,8%/năm và 7,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

(b) Biến động của các khoản vay ngắn hạn

|                                       | Tại ngày<br>1.1.2022<br>VND | Tăng<br>VND       | Giảm<br>VND         | Đánh giá lại<br>VND | Tại ngày<br>31.12.2022<br>VND |
|---------------------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------|
| Vay ngân hàng (*)                     | 834.232.436.665             | 7.959.064.435.373 | (8.051.916.924.152) | 86.812.184          | 741.466.760.070               |
| Vay cá nhân và tổ chức khác (**)      | 235.163.193.005             | 141.227.082.562   | (134.886.220.000)   | -                   | 241.504.055.567               |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh 43(b)) | -                           | 13.900.000.000    | -                   | -                   | 13.900.000.000                |

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

| Ngân hàng  | Loại tiền vay | Số dư cuối năm<br>quy đổi sang VND | Lãi suất<br>(%/năm)  | Tài sản thế chấp  |
|--|---------------|------------------------------------|----------------------|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần<br>Công thương Việt Nam - Chi nhánh<br>Đông Sài Gòn | VND           | 190.127.101.010                    | 8,0 – 8,5            | Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD<br>Biên Hòa và Công ty Cổ phần Thống Nhất; trụ sở của<br>Tổng Công ty và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng<br>Công ty; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên<br>đất của Tổng Công ty. |
| Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN<br>- Chi nhánh Đồng Nai                          | VND           | 164.764.960.521                    | 9,77 - 10,2          | Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển<br>Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai             | VND           | 102.402.283.229                    | 6,8                  | Cổ phần tại Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.   |
|  | VND           | 3.424.538.919                      | Theo từng<br>khế ước | Quyền sử dụng đất. Khoản vay này của Công ty Cổ<br>phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản.  |

22 VAY (tiếp theo)

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

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

| Ngân hàng   | Loại tiền vay | Số dư cuối năm quy đổi sang VND | Lãi suất (%/năm)  | Tài sản thế chấp   |
|---|---------------|---------------------------------|-------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai                   | VND           | 86.289.788.000                  | Theo từng khế ước | Các trạm xăng dầu, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa. Quyền sử dụng công trình, máy móc, thiết bị. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai.  |
|   | VND           | 15.839.895.831                  | Theo từng khế ước |  |
|   | VND           | 9.943.352.015                   | Theo từng khế ước |  |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai | USD           | 14.195.288.911                  | 4,0               | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Trạm dừng chân Tân Phú và Xuân Lộc. TSCĐ, hàng tồn kho. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông Sản Thực phẩm Đồng Nai.   |
|   | VND           | 19.388.609.000                  | 7,0               |  |
|   | VND           | 33.230.714.781                  | Theo từng khế ước |  |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Nai                                | VND           | 55.816.000.000                  | Theo từng khế ước | Tài sản hình thành từ vốn vay theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.  |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Nai        | VND           | 46.044.227.853                  | Theo từng khế ước | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; toàn bộ các khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ bán nhà dự án, khu thương mại hình thành từ dự án: "Dự án cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai"; 6.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát và toàn bộ tài sản nguồn thu, nguồn thu hợp pháp khác. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát. |
|   |               |                                 |                   |  |
|   |               | 741.466.760.070                 |                   |  |

## 22 VAY (tiếp theo)

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

(\*\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay cá nhân và tổ chức khác ngắn hạn như sau như sau:

| Đối tượng  | Loại tiền vay | Số dư cuối năm<br>VND  | Lãi suất<br>(%/năm) | Tài sản thế chấp |
|--|---------------|------------------------|---------------------|------------------|
| Vay từ cá nhân của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát       | VND           | 53.161.154.900         | 6,0 – 10,0          | Tín chấp         |
| Vay từ cá nhân của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch                               | VND           | 2.000.000.000          | 10,0                | Tín chấp         |
| Vay từ các bên khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát: |               |                        |                     |                  |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh                          | VND           | 130.000.000.000        | 7,3                 | Tín chấp         |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công   | VND           | 41.700.206.222         | 9,0                 | Tín chấp         |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín  | VND           | 6.525.694.445          | 10,0 - 10,5         | Tín chấp         |
| Công ty TNHH Xây dựng TTPCons  | VND           | 4.800.000.000          | 10,0                | Tín chấp         |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân   | VND           | 3.317.000.000          | 9,0                 | Tín chấp         |
|  |               | <u>241.504.055.567</u> |                     |                  |

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

(c) Biến động của các khoản vay dài hạn

|   | Tại ngày<br>1.1.2022<br>VND | Tăng<br>VND     | Giảm<br>VND       | Đánh giá lại<br>VND | Tại ngày<br>31.12.2022<br>VND |
|---|-----------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|-------------------------------|
| Vay ngân hàng (*)   | 2.339.371.133.478           | 250.674.892.489 | (302.250.108.433) | (25.692.684.775)    | 2.262.103.232.759             |
| Vay cá nhân và tổ chức khác (**)                                    | 657.068.823.800             | 147.556.635.000 | (248.146.988.800) | -                   | 556.478.470.000               |
| Vay Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư<br>phát triển Tỉnh Đồng Nai | 19.736.804.536              | -               | (6.369.350.301)   | -                   | 13.367.454.235                |
| Vay bên liên quan (Thuyết minh 43(b))                               | 61.851.700.000              | 45.400.000.000  | (23.340.000.000)  | -                   | 83.911.700.000                |

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

| Ngân hàng   | Loại tiền vay | Số dư cuối năm<br>quy đổi sang VND | Lãi suất<br>(%/năm)  | Tài sản thế chấp  |
|---|---------------|------------------------------------|----------------------|---|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam<br>- Chi nhánh Đông Sài Gòn | VND           | 1.306.033.035.247                  | Theo từng<br>khế ước | Quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu.             |
|   | VND           | 271.000.000.000                    | Theo từng<br>khế ước | Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông. |

## 22 VAY (tiếp theo)

## (c) Biến động của các khoản vay dài hạn (tiếp theo)

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

| Ngân hàng   | Loại tiền vay | Số dư cuối năm quy đổi sang VND | Lãi suất (%/năm) | Tài sản thế chấp   |
|---|---------------|---------------------------------|------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai       | JPY           | 208.620.579.370                 | 3,82             | Quyền sử dụng đất. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản.  |
|   | VND           | 133.373.000.000                 | 7,5              | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo.   |
| Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai                 | VND           | 126.664.000.000                 | 11,5 - 13,5      | Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp An Phước.   |
|   | VND           | 113.798.000.000                 | 10,8             | Quyền sử dụng đất và quyền khai thác tài sản phát sinh từ Dự án khu dân cư Đất Đỏ 1, và tiền gửi có kỳ hạn. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai | VND           | 66.168.818.184                  | 7,0              | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai từ dự án Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng.   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai  | VND           | 35.125.799.958                  | 9,5 - 12,0       | Hợp đồng thế chấp quyền khai thác Khu Công nghiệp Ông Kèo.   |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu                | VND           | 1.320.000.000                   | Theo từng kế ước | 2 xe chữa cháy hiệu Hino. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông.   |
|   |               | <u>2.262.103.232.759</u>        |                  |  |



CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

(c) Biên động của các khoản vay dài hạn (tiếp theo)

(\*\*) Chi tiết số dư cuối năm của các khoản vay cá nhân và tổ chức khác dài hạn như sau:

| Đối tượng   | Loại tiền vay | Số dư cuối năm<br>VND  | Lãi suất<br>(%/năm) | Tài sản thế chấp |
|---|---------------|------------------------|---------------------|------------------|
| Vay từ cá nhân bởi các công ty con:                                   |               |                        |                     |                  |
| Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu                                      | VND           | 476.276.705.000        | 1,00                | Tin chấp         |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân                      | VND           | 15.901.215.000         | 0,00                | Tin chấp         |
| Vay từ các bên khác của Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu:             |               |                        |                     |                  |
| Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thăng Lợi                         | VND           | 36.822.000.000         | 1,00                | Tin chấp         |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát   | VND           | 14.837.680.000         | 1,00                | Tin chấp         |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương             | VND           | 9.892.540.000          | 1,00                | Tin chấp         |
| Vay từ bên khác của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân: |               |                        |                     |                  |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương             | VND           | 2.748.330.000          | 0,00                | Tin chấp         |
|   |               | <u>556.478.470.000</u> |                     |                  |

## 23 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

|                | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm  | 31.367.145.565        | 27.878.610.031        |
| Trích lập      | 27.104.672.657        | 18.218.159.921        |
| Sử dụng        | (21.696.174.409)      | (14.729.624.387)      |
| Số dư cuối năm | <u>36.775.643.813</u> | <u>31.367.145.565</u> |

## 24 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”) HOÃN LẠI

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

|  | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng (*) | <u>31.641.560.872</u> | <u>24.468.235.127</u> |

(\*) Số dư thuế thu nhập hoãn lại phải trả chủ yếu đến từ khoản chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý khi thực hiện hợp nhất kinh doanh và doanh thu đã ghi nhận một lần nhưng phân bổ đều cho mục đích tính thuế theo thời gian cho thuê đất.

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

## Thuế TNDN hoãn lại phải trả:

|   | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm   | 24.468.235.127        | -                     |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 40) | 7.173.325.745         | -                     |
| Tăng từ hợp nhất kinh doanh   | -                     | 147.637.316.673       |
| Cán trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại                                      | -                     | (123.169.081.546)     |
| Số dư cuối năm  | <u>31.641.560.872</u> | <u>24.468.235.127</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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 20%.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

25 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

|                                   | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quỹ dự phòng rủi ro về môi trường | 15.001.859.611        | 15.001.859.611        |
| Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc    | 8.087.555.485         | 8.257.305.485         |
|                                   | <u>23.089.415.096</u> | <u>23.259.165.096</u> |

26 VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

|  | 2022                  |                    | 2021                  |                    |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
|  | Cổ phiếu<br>phổ thông | Cổ phiếu<br>ưu đãi | Cổ phiếu<br>phổ thông | Cổ phiếu<br>ưu đãi |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký đã<br>phát hành và đang lưu hành | <u>200.000.000</u>    | -                  | <u>200.000.000</u>    | -                  |

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

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

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

|   | Số cổ phiếu        | Cổ phiếu<br>phổ thông<br>VND |
|---|--------------------|------------------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và<br>ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>200.000.000</u> | <u>2.000.000.000.000</u>     |

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

27 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN 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 | LNST chưa phân phối VND | Tổng cộng VND     |
|---|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Tại ngày 1 tháng 1 năm                                    | 2.000.000.000.000          | 5.634.952.321            | 81.160.723.053              | (216.747.758.176)                   | 6.470.791.494                  | 52.577.328.973            | 735.346.358                       | 36.033.656.806          | 1.965.865.040.829 |
| 2021  |                            |                          |                             |                                     |                                |                           |                                   |                         |                   |
| Lợi nhuận thuần trong năm                                 | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | 382.783.964.199         | 382.783.964.199   |
| Chia cổ tức (*)   | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | (100.000.000.000)                 | (100.000.000.000)       | (100.000.000.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                               | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | 12.736.528.397            | -                                 | (12.736.528.397)        | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                           | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | (12.412.283.865)        | (12.412.283.865)  |
| Trích quỹ Ban điều hành                                   | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | (132.355.000)           | (132.355.000)     |
| Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                       | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | 208.933.778                       | (208.933.778)           | -                 |
| Chi thu lao Hối đồng Quản trị, Ban Kiểm soát              | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | (27.521.645.201)        | (27.521.645.201)  |
| Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính         | -                          | -                        | -                           | -                                   | (5.555.875.465)                | -                         | -                                 | 5.798.706.978           | 242.831.523       |
| Thay đổi lợi ích do giao dịch với cổ đông không kiểm soát | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | 55.384.512.064          | 55.384.512.064    |
| Thay đổi do mua công ty con                               | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | (43.159.935.796)        | (43.159.935.796)  |
| Tăng tỷ lệ sở hữu ở công ty con                           | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | 7.898.882.959           | 7.898.882.959     |
| Điều chỉnh khác   | -                          | -                        | 669.937.750                 | -                                   | -                              | (669.937.750)             | -                                 | 2.679.835.714           | 2.679.835.714     |

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

|   | 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 | Quy đầu tư phát triển VND | Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | LNST chưa phân phối VND | Tổng cộng VND     |
|---|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021                     | 2.000.000.000.000          | 5.634.952.321            | 81.830.660.803              | (216.747.758.176)                   | 91.491.6039                    | 64.643.919.620            | 944.280.136                       | 294.407.876.683         | 2.231.628.847.426 |
| Lợi nhuận thuần trong năm                         | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | 135.988.201.739         | 135.988.201.739   |
| Chia cổ tức (**)                                  | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | (200.000.000.000)       | (200.000.000.000) |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                       | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | 61.301.954.858            | -                                 | (61.301.954.858)        | -                 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | (20.760.071.013)        | (20.760.071.013)  |
| Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | 266.803.574                       | (266.803.574)           | -                 |
| Chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát      | -                          | -                        | -                           | -                                   | -                              | -                         | -                                 | (4.493.333.333)         | (4.493.333.333)   |
| Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính | -                          | -                        | -                           | -                                   | (9.335.377.345)                | -                         | -                                 | -                       | (9.335.377.345)   |
| Điều chỉnh khác                                   | -                          | -                        | 1.184.500.000               | -                                   | -                              | (1.184.500.000)           | (120.478.928)                     | 656.108.851             | 535.629.923       |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022                     | 2.000.000.000.000          | 5.634.952.321            | 83.015.160.803              | (216.747.758.176)                   | (8.420.461.306)                | 124.761.374.478           | 1.090.604.782                     | 144.230.024.485         | 2.133.563.897.397 |

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

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

(\*\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 6 năm 2022, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chia cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt ở mức 10% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 200.000.000.000 Đồng.

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

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

|  | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 1.547.698.661.267        | 1.378.961.521.267        |
| Thặng dư vốn cổ phần                       | 285.569.143.017          | 32.463.433.017           |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành | (20.262.572.277)         | (12.975.499.465)         |
| Các thay đổi khác                          | (3.156.614.879)          | 7.802.085.386            |
| LNST chưa phân phối                        | 88.785.725.435           | 146.597.352.874          |
|  | <u>1.898.634.342.563</u> | <u>1.552.848.893.079</u> |

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

|   | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Số dư đầu năm   | 1.552.848.893.079        | 1.208.324.895.968        |
| Tăng vốn  | 421.842.850.000          | 60.000.000.000           |
| Lãi/(lỗ) thuần trong năm  | 6.390.623.635            | (3.657.502.651)          |
| Chia cổ tức   | (66.823.696.500)         | (4.630.933.000)          |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao nhân sự chủ chốt của các công ty con | (7.287.072.812)          | (5.839.901.782)          |
| Tăng do mua công ty con   | -                        | 293.471.694.584          |
| Các thay đổi khác   | (8.337.254.839)          | 5.180.639.960            |
| Số dư cuối năm  | <u>1.898.634.342.563</u> | <u>1.552.848.893.079</u> |

**29 CỐ TỨC**

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

|                                    | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm                      | 14.787.967.009        | 50.135.155.017        |
| Cổ tức phải trả năm                | 266.823.696.500       | 104.630.933.000       |
| Cổ tức đã căn trừ khoản tạm ứng    | -                     | (48.062.500.000)      |
| Cổ tức đã chi trả bằng tiền        | (237.300.372.791)     | (91.915.621.008)      |
| Số dư cuối năm (Thuyết minh 21(a)) | <u>44.311.290.718</u> | <u>14.787.967.009</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, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

|  | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|--|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)                | 135.988.201.739        | 382.783.964.199        |
| Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*) | (7.000.000.000)        | (3.500.000.000)        |
|  | <u>128.988.201.739</u> | <u>379.283.964.199</u> |
| Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)     | 200.000.000            | 200.000.000            |
| Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)                           | <u>645</u>             | <u>1.896</u>           |

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được ước tính bởi Ban Tổng Giám đốc.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Tổng Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

## 31 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

## (a) Ngoại tệ các loại

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 3.972.827 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.753.722 Đô la Mỹ).

## (b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày tại Thuyết minh 44.

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

|  | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          |                          |                          |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa                     | 8.577.075.045.550        | 5.710.206.859.920        |
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp           | 567.833.523.331          | 892.969.840.121          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                      | 317.652.031.795          | 234.340.277.542          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 262.825.927.997          | 227.387.757.783          |
| Doanh thu khác   | -                        | 3.648.256.500            |
|  | <u>9.725.386.528.673</u> | <u>7.068.552.991.866</u> |
| <b>Các khoản giảm trừ</b>                              |                          |                          |
| Giảm giá hàng bán                                      | (84.482.104)             | (39.390.418)             |
| Chiết khấu thương mại                                  | (103.931.125)            | (379.519.528)            |
| Hàng bán bị trả lại                                    | (90.575.563.877)         | (12.114.281.073)         |
|  | <u>(90.763.977.106)</u>  | <u>(12.533.191.019)</u>  |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> |                          |                          |
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa                     | 8.574.054.883.441        | 5.697.673.668.901        |
| Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp           | 567.833.523.331          | 892.969.840.121          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                      | 229.819.733.197          | 234.340.277.542          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 262.914.411.598          | 227.387.757.783          |
| Doanh thu khác   | -                        | 3.648.256.500            |
|  | <u>9.634.622.551.567</u> | <u>7.056.019.800.847</u> |



**32 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)**

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

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

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

|  | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán        | 8.447.378.332.889        | 5.565.184.012.112        |
| Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp | 221.829.451.001          | 293.942.414.843          |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp                | 145.550.193.444          | 136.412.100.065          |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản            | 148.682.260.615          | 146.957.659.805          |
| Giá vốn khác                               | -                        | 678.727.944              |
|  | <u>8.963.440.237.949</u> | <u>6.143.174.914.769</u> |

**34 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|  | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                   | 86.765.873.121         | 39.865.877.342         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                  | 16.724.302.200         | 32.679.772.697         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện                  | 14.581.633.231         | 32.023.766.542         |
| Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm | 26.848.967.717         | 9.491.377.425          |
| Lãi do thoái vốn công ty con                                 | -                      | 146.815.717.147        |
| Lãi thuần từ bán chứng khoán kinh doanh                      | -                      | 53.475.431.731         |
| Khác   | 1.402.689.540          | 2.701.084.328          |
|  | <u>146.323.465.809</u> | <u>317.053.027.212</u> |

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**35 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | <b>2022</b><br><b>VND</b> | <b>2021</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí lãi vay                            | 87.230.240.372            | 139.186.826.023           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện | 33.436.730.959            | 2.189.424.869             |
| Trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư   | 1.192.819.218             | -                         |
| Khác                                       | 1.255.620.000             | 6.033.867.435             |
|  | <u>123.115.410.549</u>    | <u>147.410.118.327</u>    |

**36 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | <b>2022</b><br><b>VND</b> | <b>2021</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 60.903.908.285            | 60.353.264.262            |
| Chi phí nhân viên                | 60.739.383.224            | 56.784.943.946            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ            | 6.247.821.783             | 6.479.320.910             |
| Chi phí nguyên vật liệu, công cụ | 1.972.863.789             | 2.845.112.054             |
| Khác                             | 14.273.138.764            | 20.482.138.033            |
|                                  | <u>144.137.115.845</u>    | <u>146.944.779.205</u>    |

**37 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|  | <b>2022</b><br><b>VND</b> | <b>2021</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nhân viên                              | 134.086.614.589           | 141.029.433.824           |
| Trích lập dự phòng                             | 64.366.914.386            | 162.461.477.840           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 57.494.990.152            | 69.782.183.657            |
| Thuế, phí, lệ phí                              | 18.159.250.619            | 24.942.489.824            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                          | 12.743.324.025            | 17.703.562.995            |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng | 5.401.058.373             | 6.678.065.399             |
| Khác   | 46.830.043.755            | 60.731.568.713            |
|  | <u>339.082.195.899</u>    | <u>483.328.782.252</u>    |

## 38 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

|  | 2022<br>VND            | 2021<br>VND             |
|--|------------------------|-------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                                 |                        |                         |
| Lãi thuần do thanh lý TSCĐ                           | 792.548.336            | 5.181.702.366           |
| Lãi giao dịch mua rẻ                                 | -                      | 13.359.559.993          |
| Thu nhập từ chuyển nhượng dự án                      | -                      | 1.419.397.088           |
| Khác   | 12.852.622.672         | 320.052.034             |
|  | <u>13.645.171.008</u>  | <u>20.280.711.481</u>   |
| <b>Chi phí khác</b>                                  |                        |                         |
| Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất | 2.444.075.316          | 6.996.207.485           |
| Xóa sổ tài sản và chi phí dự án không triển khai     | 2.877.064.103          | 14.519.548.052          |
| Phạt thuế chậm nộp                                   | 6.931.321.688          | 1.703.739.009           |
| Khác   | 8.735.991.793          | 21.920.122.942          |
|  | <u>20.988.452.900</u>  | <u>45.139.617.488</u>   |
| Lỗ khác  | <u>(7.343.281.892)</u> | <u>(24.858.906.007)</u> |

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

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

|                                  | 2022<br>VND              | 2021<br>VND              |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 287.079.832.764          | 356.637.791.334          |
| Chi phí nhân viên                | 259.464.190.775          | 229.951.331.753          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ |                          |                          |
| lợi thế thương mại               | 157.643.487.143          | 224.889.857.981          |
| Chi phí bán bất động sản         | 148.682.260.615          | 146.957.659.805          |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 113.287.624.355          | 126.211.600.027          |
| Trích lập chi phí dự phòng       | 62.560.051.605           | 147.395.923.513          |
| Khác                             | 72.486.165.599           | 103.186.597.587          |
|                                  | <u>1.101.203.612.856</u> | <u>1.335.230.762.000</u> |

## 40 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Tập đoàn có nghĩa vụ phải nộp thuế TNDN theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo luật thuế hiện hành. Riêng các Khu Công nghiệp Ông Kèo, Khu Công nghiệp Tân Phú và Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D, 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, Nhơn Trạch 6D: năm 2021) và được giảm 50% từ 7 năm đến 9 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:

|   | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế  | 221.719.943.700       | 440.589.599.673       |
| Thuế tính ở thuế suất 20%   | 44.343.988.740        | 88.117.919.935        |
| Điều chỉnh:   |                       |                       |
| Thu nhập không chịu thuế  | (3.344.860.440)       | (6.535.954.539)       |
| Chi phí không được khấu trừ   | 12.294.555.057        | 9.673.945.158         |
| Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 29.542.035.496        | -                     |
| Lỗ tính thuế đã được sử dụng  | -                     | (30.978.074.999)      |
| Thuế được giảm  | (560.584.600)         | (7.307.168.157)       |
| Chênh lệch tạm thời không ghi nhận thuế hoãn lại                                | (2.934.015.927)       | 8.492.470.727         |
| Chi phí thuế TNDN (*)   | <u>79.341.118.326</u> | <u>61.463.138.125</u> |
| Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: |                       |                       |
| Thuế TNDN - hiện hành   | 72.167.792.581        | 114.538.184.243       |
| Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 24)   | 7.173.325.745         | (53.075.046.118)      |
|   | <u>79.341.118.326</u> | <u>61.463.138.125</u> |

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

**41 BẢO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

|                 | 2022                               |  |                         |                                   |                      | Tổng cộng<br>VND       |
|-----------------|------------------------------------|--|-------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------|
|                 | Bán thành phẩm,<br>hàng hóa<br>VND | Kinh doanh hạ tầng<br>khu công nghiệp<br>VND | Cung cấp dịch vụ<br>VND | Kinh doanh bất<br>động sản<br>VND | Khác<br>VND          |                        |
| Doanh thu thuần | 8.574.054.883.441                  | 567.833.523.331                              | 262.914.411.598         | 229.819.733.197                   | -                    | 9.634.622.551.567      |
| Giá vốn         | (8.447.378.332.889)                | (221.829.451.001)                            | (145.550.193.444)       | (148.682.260.615)                 | -                    | (8.963.440.237.949)    |
| Lợi nhuận gộp   | <u>126.676.550.552</u>             | <u>346.004.072.330</u>                       | <u>117.364.218.154</u>  | <u>81.137.472.582</u>             | -                    | <u>671.182.313.618</u> |
|                 | 2021                               |  |                         |                                   |                      | Tổng cộng<br>VND       |
|                 | Bán thành phẩm,<br>hàng hóa<br>VND | Kinh doanh hạ tầng<br>khu công nghiệp<br>VND | Cung cấp dịch vụ<br>VND | Kinh doanh bất<br>động sản<br>VND | Khác<br>VND          |                        |
| Doanh thu thuần | 5.697.673.668.901                  | 892.969.840.121                              | 227.387.757.783         | 234.340.277.542                   | 3.648.256.500        | 7.056.019.800.847      |
| Giá vốn         | (5.565.184.012.112)                | (293.942.414.843)                            | (136.412.100.065)       | (146.957.659.805)                 | (678.727.944)        | (6.143.174.914.769)    |
| Lợi nhuận gộp   | <u>132.489.656.789</u>             | <u>599.027.425.278</u>                       | <u>90.975.657.718</u>   | <u>87.382.617.737</u>             | <u>2.969.528.556</u> | <u>912.844.886.078</u> |

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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



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        | 2022<br>VND            | 2021<br>VND           |
|--|--------------------|------------------------|-----------------------|
| <i>i) Bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>   |                    |                        |                       |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities<br>(trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities) | Bên liên quan khác | 471.782.810.640        | -                     |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp<br>Nhơn Trạch 6A                      | Bên liên quan khác | 257.325.128.590        | -                     |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa   | Công ty liên kết   | 8.197.748.931          | 4.703.178.794         |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic<br>(trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)      | Công ty liên kết   | 5.206.320.742          | 8.913.518.000         |
| Công ty Cổ phần Thống Nhất   | Công ty liên kết   | 2.990.342.645          | 2.690.420.616         |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai  | Công ty liên kết   | 1.130.686.974          | 1.087.016.833         |
| Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa  | Công ty liên kết   | 61.349.089             | 212.038.803           |
| Công ty TNHH Thành phố Công Nghiệp Mới Nhơn Trạch                                      | Công ty liên kết   | 4.528.254              | -                     |
| Công ty TNHH Hòa Bình  | Bên liên quan khác | -                      | 2.548.652.362         |
|  |                    | <u>746.698.915.865</u> | <u>20.154.825.408</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        | 2022<br>VND            | 2021<br>VND           |
|--|--------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>   |                    |                        |                       |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities<br>(trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities) | Bên liên quan khác | 255.257.504.480        | -                     |
| Công ty Cổ phần Thống Nhất   | Công ty liên kết   | 27.696.527.310         | -                     |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa   | Công ty liên kết   | 24.114.384.625         | 17.206.648.530        |
| Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa  | Công ty liên kết   | 10.410.097.681         | 8.077.089.879         |
| Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS   | Công ty liên kết   | 909.536.363            | 1.466.452.054         |
| Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa  | Bên liên quan khác | 15.714.544             | 3.450.910             |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic<br>(trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)      | Công ty liên kết   | 1.620.370              | -                     |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai  | Công ty liên kết   | -                      | 48.000.000            |
| Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai   | Công ty liên kết   | -                      | 3.000.000             |
|  |                    | <u>318.405.385.373</u> | <u>26.804.641.373</u> |
| <b>iii) Thu hồi cho vay ngắn hạn</b>   |                    |                        |                       |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities<br>(trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities) | Bên liên quan khác | <u>8.600.000.000</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        | 2022<br>VND            | 2021<br>VND           |
|--|--------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>iv) Lãi cho vay vốn</b>   |                    |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic<br>(trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa)      | Công ty liên kết   | 23.363.501.226         | 2.481.367.283         |
| Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch                                      | Công ty liên kết   | 3.140.420.092          | 3.052.828.329         |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A                         | Bên liên quan khác | 2.384.774.102          | 665.753.425           |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á   | Bên liên quan khác | 945.000.001            | 945.000.001           |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities<br>(trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities) | Bên liên quan khác | 158.216.438            | 836.449.315           |
|  |                    | <u>29.991.911.859</u>  | <u>7.981.398.353</u>  |
| <b>v) Chia cổ tức</b>  |                    |                        |                       |
| Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai  | Cổ đông            | 96.125.000.000         | 48.062.500.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn                           | Cổ đông            | 49.913.939.000         | 24.956.969.500        |
|  |                    | <u>146.038.939.000</u> | <u>73.019.469.500</u> |
| <b>vi) Thu hồi/cán trừ tạm ứng cổ tức</b>  |                    |                        |                       |
| Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai  | Cổ đông            | -                      | 48.062.500.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công  | Cổ đông trước đây  | -                      | 29.748.750.000        |
|  |                    | <u>-</u>               | <u>77.811.250.000</u> |

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

|   | Mối quan hệ  | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|---|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>vii) Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt (tiếp theo)</b>            |  |                       |                       |
| <b>Lương và các quyền lợi gộp khác chi cho nhân sự Tổng Công ty</b>       |  |                       |                       |
| Bà Đặng Thị Thanh Hà  | Chủ tịch Hội đồng Quản trị   | 3.270.743.167         | 3.157.414.000         |
| Ông Nguyễn Thành Đạt  | Thành viên Hội đồng Quản trị   | 411.111.111           | -                     |
| Ông Trần Hoài Nam   | Thành viên Hội đồng Quản trị   | 411.111.111           | -                     |
| Ông Trần Ngọc Thơ   | Thành viên Hội đồng Quản trị   | 400.000.000           | -                     |
| Ông Nguyễn Văn Hồng   | Tổng Giám đốc trước đây  | 2.281.665.611         | 2.699.326.500         |
| Ông Trần Trung Tuấn   | Tổng Giám đốc  | 1.841.910.011         | 2.014.060.700         |
| Ông Lê Văn Danh   | Phó Tổng Giám đốc  | 1.840.089.578         | 2.062.676.800         |
| Ông Nguyễn Cao Nhơn   | Phó Tổng Giám đốc  | 1.823.877.878         | 2.044.323.700         |
| Ông Hoàng Sỹ Quyết  | Phó Tổng Giám đốc  | 307.238.300           | -                     |
| Ông Lê Hữu Tịnh   | Phó Tổng Giám đốc trước đây  | 1.427.768.978         | 2.064.014.400         |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Vân  | Kế toán trưởng   | 1.314.457.478         | 1.317.186.500         |
| Ông Trần Tấn Nhật   | Trưởng Ban Kiểm soát   | 266.666.667           | -                     |
| Ông Tăng Trần Tấn Khải  | Thành viên Ban Kiểm soát   | 793.453.977           | 338.172.200           |
| Bà Lê Ngọc Dung   | Thành viên Ban Kiểm soát   | 177.777.777           | -                     |
| Ông Quách Trọng Nguyên  | Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây                               | 635.083.900           | 400.031.500           |
| Ông Võ Như Thanh Bình   | Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc trước đây                                 | 62.447.000            | 435.506.593           |
| Ông Quách Văn Đức   | Phó Chủ tịch trước đây<br>(đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)             | -                     | 1.116.135.600         |
| Ông Lê Minh Chương  | Trưởng Ban Kiểm soát trước đây<br>(đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)     | -                     | 526.322.500           |
| Ông Nguyễn Quốc Kỳ  | Thành viên Ban Kiểm soát trước đây<br>(đến ngày 29 tháng 6 năm 2021) | -                     | 314.687.400           |
|   |  | <u>17.265.402.544</u> | <u>18.489.858.393</u> |
| <b>Thù lao và các khoản chi khác cho nhân sự chủ chốt các công ty con</b> |  | <u>33.350.008.654</u> | <u>33.762.525.740</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        | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|---|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)</b>                        |                    |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic<br>(trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) | Công ty liên kết   | 137.620.518.143        | 131.967.198.811        |
| Công ty Cổ phần Thống Nhất  | Công ty liên kết   | 217.581.900            | -                      |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai   | Công ty liên kết   | 101.940.800            | 10.752.380             |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp<br>Nhơn Trạch 6A                 | Bên liên quan khác | 50.012.390             | -                      |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa  | Công ty liên kết   | 34.000.000             | 34.000.000             |
|   |                    | <u>138.024.053.233</u> | <u>132.011.951.191</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   | <u>888.050.099</u>     | <u>1.866.887.999</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        | 2022<br>VND            | 2021<br>VND            |
|--|--------------------|------------------------|------------------------|
| <b>iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>                               |                    |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (i)   | Công ty liên kết   | 153.800.000.000        | 168.800.000.000        |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A (ii)                    | Bên liên quan khác | 50.000.000.000         | 50.000.000.000         |
| Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch (iii)                                | Công ty liên kết   | 35.614.766.000         | 45.614.766.000         |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (iv)  | Bên liên quan khác | 13.500.000.000         | 13.500.000.000         |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities<br>(trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities) | Bên liên quan khác | -                      | 8.600.000.000          |
|  |                    | <u>252.914.766.000</u> | <u>286.514.766.000</u> |

- (i) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa). Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay từ 3 tháng đến 6 tháng và hưởng lãi suất 8,5%/năm.
- (ii) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay đến 12 tháng và hưởng lãi suất 9%/năm.
- (iii) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch. Khoản cho vay này nhằm mục đích đầu tư phát triển hạ tầng dự án Thành phố Thiên Nga, với thời hạn cho vay từ 60 tháng và hưởng lãi suất bằng lãi suất liên ngân hàng 6 tháng thông báo bởi Ngân hàng Nhà nước cộng biên độ 3,5%.
- (iv) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á. Khoản vay này nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động, với thời hạn cho vay là 12 tháng và hưởng lãi suất 7%/năm.

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        | 2022<br>VND              | 2021<br>VND           |
|---|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>iv) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>  |                    |                          |                       |
| Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (*)<br>Công ty Cổ phần Cà phê Olympic<br>(trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) | Bên liên quan khác | 1.033.200.000.000        | -                     |
| Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp Mới Nhơn Trạch   | Công ty liên kết   | 53.607.590.640           | 30.244.257.354        |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa  | Công ty liên kết   | 1.656.843.609            | 1.486.145.530         |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A  | Công ty liên kết   | 750.400.000              | -                     |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai   | Bên liên quan khác | 739.726.027              | 30.000.000.000        |
| Công ty TNHH Tuấn Lộc Commodities<br>(trước đây là Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities)  | Công ty liên kết   | 57.711.944               | 3.548.740.000         |
|   | Bên liên quan khác | -                        | 1.020.701.370         |
|   |                    | <u>1.090.012.272.220</u> | <u>66.299.844.254</u> |

(\*) Đây là số tiền chi hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa, một công ty con của Tập đoàn, và Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An liên quan đến Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phước An. Khoản tiền này và tiền phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận sẽ được nhận lại vào cuối dự án.

v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)

|   |                    |                      |                      |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa    | Công ty liên kết   | 1.244.230.037        | 1.244.029.595        |
| Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS                  | Công ty liên kết   | 120.000.000          | 136.736.160          |
| Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa       | Công ty liên kết   | 38.821.488           | -                    |
| Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa | Bên liên quan khác | 1.688.000            | 428.000              |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai       | Công ty liên kết   | -                    | 4.400.000            |
|   |                    | <u>1.404.739.525</u> | <u>1.385.593.755</u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG 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        | 2022<br>VND           | 2021<br>VND           |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>vi) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))</b> |                    |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa               | Công ty liên kết   | 1.203.363.635         | -                     |
| Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai               | Công ty liên kết   | 860.000.000           | -                     |
|   |                    | <u>2.063.363.635</u>  | <u>-</u>              |
| <b>vii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22)</b>             |                    |                       |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt                | Bên liên quan khác | <u>13.900.000.000</u> | <u>-</u>              |
| <b>viii) Vay dài hạn (Thuyết minh 22)</b>             |                    |                       |                       |
| Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt                | Bên liên quan khác | 45.000.000.000        | -                     |
| Cá nhân   | Bên liên quan khác | 38.911.700.000        | 61.851.700.000        |
|   |                    | <u>83.911.700.000</u> | <u>61.851.700.000</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:

**(i) Tập đoàn là bên đi thuê**

|   | 2022<br>VND                     | 2021<br>VND                   |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| Dưới 1 năm                                      | 28.453.690.708                  | 20.955.132.238                |
| Từ 1 đến 5 năm                                  | 118.593.254.406                 | 79.962.773.937                |
| Trên 5 năm                                      | 932.623.801.445                 | 727.184.274.050               |
| <b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b> | <b><u>1.079.670.746.559</u></b> | <b><u>828.102.180.225</u></b> |

**(ii) Tập đoàn là bên cho thuê**

|   | 2022<br>VND                     | 2021<br>VND                     |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Dưới 1 năm                                    | 637.800.515.155                 | 283.351.937.488                 |
| Từ 1 đến 5 năm                                | 1.459.265.741.036               | 1.193.407.376.087               |
| Trên 5 năm                                    | 6.836.662.931.619               | 6.126.510.603.117               |
| <b>Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu</b> | <b><u>8.933.729.187.810</u></b> | <b><u>7.603.269.916.692</u></b> |

**(b) Cam kết vốn**

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

|   | 2022<br>VND               | 2021<br>VND               |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang, TSCĐ hữu hình và bất động sản đầu tư cho thuê | <u>23.803.834.534.563</u> | <u>21.530.653.658.257</u> |

**(c) Các cam kết khác**

Theo Biên bản cam kết ngày 26 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty cam kết bảo lãnh toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho khoản vay với tổng hạn mức tín dụng 390.000.000.000 Đồng của Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (trước đây là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn để phục vụ cho mục đích đầu tư của dự án nhà máy sản xuất cà phê hòa tan.



**45 SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

**46 VẤN ĐỀ KHÁC**

Trong năm 2022 và đến ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (“NIC”) - một công ty con của Tập đoàn và các nhân sự chủ chốt của NIC trước đây đang làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan đến việc khởi tố vụ án điều tra liên quan đến cựu Chủ tịch và ba thành viên trước đây của Hội đồng Quản trị của NIC.

Theo Thông báo Số 03/TB.TCT ngày 7 tháng 4 năm 2022 của Tổng Công ty, Tổng Công ty xác nhận thông tin tại ngày 6 tháng 4 năm 2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tỉnh Đồng Nai đã khởi tố vụ án để điều tra về việc lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ và vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí xảy ra tại NIC. Theo Thông báo Số 06/TB.TCT ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tổng Công ty, Tổng Công ty ghi nhận sự việc tại ngày 21 tháng 6 năm 2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tỉnh Đồng Nai đã khởi tố, bắt tạm giam ông Quách Văn Đức - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của NIC (chức vụ hiệu lực đến ngày 22 tháng 6 năm 2022) và theo Thông báo Số 20/TB-TCT ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Tổng Công ty, Tổng Công ty ghi nhận sự việc cùng ngày, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Tỉnh Đồng Nai đã khởi tố, bắt tạm giam ông Nguyễn Văn Hồng – Thành viên Hội đồng Quản trị của NIC (chức vụ hiệu lực đến ngày 22 tháng 6 năm 2022) để điều tra về hành vi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước gây thất thoát, lãng phí xảy ra tại NIC.

Theo Quyết định Số 39/QĐ.CT.UBT ngày 10 tháng 1 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai với tổng quy mô, diện tích khoảng 942 ha bao gồm các phân khu 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 2A, 2B, 2C, 2D, 3A, 3B, 3C, 3D tại các Xã Long Tân, Phú Thạnh, Vĩnh Thanh thuộc Huyện Nhơn Trạch.

Theo Quyết định Số 3962/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2007 và các quyết định điều chỉnh gồm Quyết định Số 1436/QĐ-UBND ngày 7 tháng 6 năm 2010, Quyết định Số 454/QĐ-UBND ngày 14 tháng 2 năm 2012 và Quyết định Số 3601/QĐ-UBND ngày 12 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai, Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch diện tích đất là 567 ha, để thực hiện Dự án Khu dân cư Phú Thạnh – Long Tân, trong đó:

- Diện tích có thu tiền sử dụng đất là 168 ha để sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng chung cư cao tầng, biệt thự, nhà phố - đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), và 35 ha để sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất kinh doanh (trung tâm thương mại).
- Diện tích đất không thu tiền sử dụng đất là 364 ha để sử dụng vào mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, phân khu 1D và phân khu 1F thuộc diện tích đất được giao đã được NIC phát triển để kinh doanh. Phần diện tích được giao còn lại ngoài phân khu 1A và 1B đang được thực hiện thi công hạ tầng. Riêng phân khu 1A và phân khu 1B thuộc diện tích đất được giao đã được NIC sử dụng để hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng liên doanh được trình bày sau đây:

## 46 VẤN ĐỀ KHÁC (tiếp theo)

Theo Hợp đồng liên doanh (“Hợp đồng”) ngày 9 tháng 11 năm 2017 được ký kết giữa NIC và VNIC 2 Pte. Ltd., hai bên đồng ý góp vốn thành lập Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (“Thành phố mới Nhơn Trạch”) với tỷ lệ góp vốn lần lượt là 20% và 80%. NIC đồng ý sử dụng Khu đất có diện tích là 106 ha – tại phân khu 1A, 1B để thực hiện dự án, trong đó có 34 ha đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NIC. Giá trị Khu đất được thỏa thuận là 1.045.573.830.000 Đồng. Phần vốn góp tại Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch của NIC 20% tương ứng với giá trị là 113.250.000.000 Đồng. Phần chênh lệch giữa giá trị Khu đất và giá trị góp vốn là 932.323.830.000 Đồng đã được Thành phố mới Nhơn Trạch thanh toán cho NIC.

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã ghi nhận các khoản mục sau:

- Khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thành phố mới Nhơn Trạch) có giá trị ghi sổ là 88.798.481.375 Đồng theo phương pháp vốn chủ sở hữu (giá gốc đầu tư là 113.250.000.000 Đồng);
- Chi phí trích trước của các chi phí liên quan đến Hợp đồng là 493.395.450.428 Đồng; và
- Khoản lợi nhuận trước thuế 213.602.615.092 Đồng từ giao dịch này (trong đó thu nhập khác là 945.591.123.530 Đồng và chi phí khác tương ứng là 731.988.508.438 Đồng).

Theo Bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản mục ảnh hưởng như sau:


- Khoản đầu tư vào công ty liên kết (Thành phố mới Nhơn Trạch) có giá trị ghi sổ là 37.513.723.952 Đồng theo phương pháp vốn chủ sở hữu (giá gốc đầu tư là 113.250.000.000 Đồng); và
- Khoản mục Chi phí phải trả dài hạn là 590.744.908.414 Đồng.

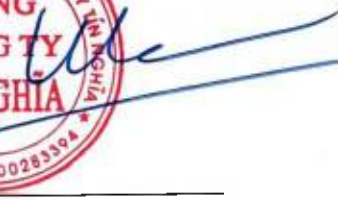
Khoản lợi nhuận trước thuế từ giao dịch nêu trên là 213.602.615.092 Đồng được ghi nhận trong lợi nhuận hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Khoản lợi nhuận này sau đó đã được quyết toán thuế và đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2021.

Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, việc điều tra vẫn còn đang tiến hành và chưa có kết luận chính thức từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền. Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty sẽ tiếp tục cập nhật thông tin khi chính thức có kết luận điều tra từ các cơ quan chức năng có thẩm quyền và sẽ ghi nhận đầy đủ các tác động có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất trong các kỳ báo cáo tiếp theo.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2023.

  
Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng

  
Trần Trung Tuấn  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

