

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

<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 riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	10

## CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch (Đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên (Đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)
Ông Lê Văn Danh	Thành viên (Đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên (Từ ngày 29 tháng 6 năm 2021)
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên (Từ ngày 29 tháng 6 năm 2021)

#### Ban Kiểm soát

Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban (Từ ngày 2 tháng 7 năm 2021)
	Thành viên (Đến ngày 2 tháng 7 năm 2021)
Ông Lê Minh Chương	Trưởng ban (Đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên (Đến ngày 29 tháng 6 năm 2021)
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên (Từ ngày 29 tháng 6 năm 2021)
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên (Từ ngày 29 tháng 6 năm 2021)

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

#### Người đại diện theo pháp luật

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc (Đến ngày 8 tháng 7 năm 2021)

#### 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 ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này của Tổng Công ty, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Người đại diện theo pháp luật ủy quyền cho Tổng Giám đốc của Công ty để phê chuẩn báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 09/UQ-TCT ngày 16 tháng 9 năm 2021.

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CỦA TỔNG CÔNG TY

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 75. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Hồng  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

Tỉnh Đồng Nai, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 31 tháng 3 năm 2022



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê chuẩn ngày 31 tháng 3 năm 2022. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 75.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã được trình bày tại Thuyết minh 24 của báo cáo tài chính riêng, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty đã thực hiện chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 với tổng giá trị là 100.000.000.000 Đồng. Tuy nhiên, theo báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế hợp nhất của Tổng Công ty ("Lợi nhuận lũy kế hợp nhất") là 36.033.656.806 Đồng. Do đó, Tổng Công ty đã thực hiện chia cổ tức vượt mức lợi nhuận lũy kế hợp nhất với giá trị là 63.966.343.194 Đồng. Việc chia cổ tức vượt mức lợi nhuận lũy kế hợp nhất như trên là chưa phù hợp Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đối với Tổng Công ty – một đơn vị có lợi ích công chúng. Khoản cổ tức chi vượt mức này đang chờ phương án xử lý tài chính của Đại hội Đồng Cổ đông của Tổng Công ty trong năm 2022.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.

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



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0849-2018-006-1  
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: HCM12222  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.338.820.084.489</b>	<b>1.621.452.305.413</b>
110	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>602.071.658.425</b>	<b>443.452.555.319</b>
111	Tiền		197.071.658.425	443.452.555.319
112	Các khoản tương đương tiền		405.000.000.000	-
120	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>55.841.661.800</b>	<b>85.592.485.069</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	6.616.661.800	46.367.485.069
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	49.225.000.000	39.225.000.000
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>598.535.224.416</b>	<b>891.633.625.773</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	301.112.614.829	366.067.989.939
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	34.798.725.519	19.303.372.753
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	162.400.000.000	146.039.714.218
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	328.459.512.773	425.258.315.594
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(228.235.628.705)	(65.035.766.731)
140	<b>Hàng tồn kho</b>	10	<b>79.919.846.354</b>	<b>198.446.379.239</b>
141	Hàng tồn kho		82.011.365.646	199.006.853.256
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(2.091.519.292)	(560.474.017)
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.451.693.494</b>	<b>2.327.260.013</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		668.640.003	252.695.814
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		1.783.053.491	2.074.564.199

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
(tiếp theo)

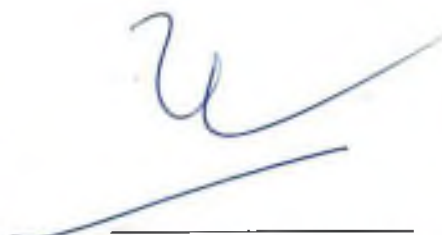
Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.954.904.664.395</b>	<b>5.945.315.019.740</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>577.708.751.384</b>	<b>574.911.117.499</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	-	6.450.000.000
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	499.674.277.023	251.134.488.474
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	126.603.367.752	365.895.522.416
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(48.568.893.391)	(48.568.893.391)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>295.065.697.053</b>	<b>292.582.389.667</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	245.388.439.522	243.594.726.789
222	Nguyên giá		377.948.326.335	370.663.367.403
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(132.559.886.813)	(127.068.640.614)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	49.677.257.531	48.987.662.878
228	Nguyên giá		53.921.846.904	53.504.246.904
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(4.244.589.373)	(4.516.584.026)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>1.006.735.891.537</b>	<b>1.066.150.437.425</b>
231	Nguyên giá		1.601.973.650.980	1.570.417.079.832
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(595.237.759.443)	(504.266.642.407)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.424.933.508.958</b>	<b>1.387.889.767.166</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	1.424.933.508.958	1.387.889.767.166
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.393.952.955.396</b>	<b>2.370.048.569.386</b>
251	Đầu tư vào công ty con	4(c)	2.511.166.154.523	2.537.176.847.040
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(c)	37.381.950.906	40.681.950.906
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(c)	(154.595.150.033)	(217.810.228.560)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	-	10.000.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>256.507.860.067</b>	<b>253.732.738.597</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	256.507.860.067	253.732.738.597
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>7.293.724.748.884</b>	<b>7.566.767.325.153</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.465.403.635.795</b>	<b>4.932.279.726.574</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>863.625.589.283</b>	<b>1.080.116.775.483</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	17.063.871.435	30.901.511.642
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	6.259.498.816	40.368.650.954
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	20.957.945.416	9.491.183.817
314	Phải trả người lao động		6.465.935.581	15.632.310.020
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	44.545.474.243	32.868.219.867
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	105.618.852.191	106.776.852.310
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	36.149.993.502	41.006.177.226
320	Vay ngắn hạn	21(a)	614.879.867.380	791.243.718.928
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.684.150.719	11.828.150.719
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>3.601.778.046.512</b>	<b>3.852.162.951.091</b>
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	3.356.785.113.349	3.366.815.165.929
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	41.898.160.206	41.447.561.279
338	Vay dài hạn	21(a)	138.000.242.189	376.457.294.818
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22	56.837.225.283	58.574.762.624
342	Dự phòng phải trả dài hạn		8.257.305.485	8.868.166.441
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.828.321.113.089</b>	<b>2.634.487.598.579</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.828.321.113.089</b>	<b>2.634.487.598.579</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	5.634.952.321	5.634.952.321
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	52.295.436.690	45.535.282.679
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	770.390.724.078	583.317.363.579
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		446.506.616.067	515.715.823.465
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		323.884.108.011	67.601.540.114
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.293.724.748.884</b>	<b>7.566.767.325.153</b>


Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởngNguyễn Văn Hồng  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.467.535.212.658	3.219.134.916.614
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.467.535.212.658	3.219.134.916.614
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(2.005.994.047.664)	(2.963.999.331.942)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	461.541.164.994	255.135.584.672
21	Doanh thu hoạt động tài chính	189.884.988.674	196.921.514.920
22	Chi phí tài chính	10.830.442.420	(154.250.071.304)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(46.381.236.334)	(60.250.098.206)
25	Chi phí bán hàng	(29.342.230.976)	(51.975.862.209)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(269.737.816.405)	(154.655.895.464)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	363.176.548.707	91.175.270.615
31	Thu nhập khác	2.712.313.461	1.455.788.778
32	Chi phí khác	(13.774.153.306)	(7.498.004.226)
40	Lỗ khác	(11.061.839.845)	(6.042.215.448)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	352.114.708.862	85.133.055.167
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(29.968.138.192)	(19.269.052.394)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.737.537.341	1.737.537.341
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	323.884.108.011	67.601.540.114

  
 Nguyễn Như Huỳnh  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Thùy Văn  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Văn Hồng  
 Tổng Giám đốc  
 Chữ ký được ủy quyền  
 Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 75 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 03 – DN

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>352.114.708.862</b>	<b>85.133.055.167</b>
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	105.019.360.832	75.016.310.588
03	Các khoản dự phòng	105.342.430.460	113.239.807.386
04	Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	363.076.886	(383.802.733)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(124.493.069.158)	(179.722.975.213)
06	Chi phí lãi vay	46.381.236.334	60.250.098.206
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>484.727.744.216</b>	<b>153.532.493.401</b>
09	Giảm các khoản phải thu	215.896.178.799	139.847.540.351
10	Giảm hàng tồn kho	116.995.487.610	379.456.915.437
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(112.520.659.449)	171.631.425.530
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(3.191.065.659)	15.066.716.578
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	39.750.823.269	-
14	Tiền lãi vay đã trả	(50.888.900.785)	(88.206.070.855)
15	Thuế TNDN đã nộp	(27.689.296.369)	(17.329.281.068)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	61.090.000	52.680.000
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(3.572.120.000)	(5.378.862.450)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>659.569.281.632</b>	<b>748.673.556.924</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(144.643.005.702)	(274.128.955.360)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.852.272.728	12.139.000.000
23	Tiền chi cho vay	(257.900.000.000)	(269.300.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	270.539.714.218	615.330.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(138.668.900.000)	(32.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	113.737.623.373	23.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	119.927.204.197	92.460.514.952
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(34.155.091.186)</b>	<b>167.500.559.592</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu đi vay	1.647.358.162.461	2.520.841.084.057
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(2.062.179.066.638)	(3.321.079.901.394)
36	Tiền cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(51.741.839.000)	(48.066.717.500)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(466.562.743.177)</b>	<b>(848.305.534.837)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>158.851.447.269</b>	<b>67.868.581.679</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	443.452.555.319	375.583.973.640
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(232.344.163)	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>602.071.658.425</b>	<b>443.452.555.319</b>

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 37.

*Nh*

Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập

*u*

Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hồng  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền  
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CỦA TỔNG CÔNG TY  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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

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

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

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

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

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

Tổng Công ty có trụ sở chính tại số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty có 5 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện chi tiết 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 Hoà, 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 2021, Tổng Công ty có 138 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 128 nhân viên).

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

Mẫu số B 09 – DN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty có 12 công ty con và 3 công ty liên kết như sau và được trình bày trong Thuyết minh 4(c) – Đầu tư tài chính dài hạn.

Số thứ tự	Công ty con	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào Thành phố	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cần Thơ	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản	99,21	99,21	99,21	99,21
3	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu 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 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
6	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
7	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
8	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
9	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,76	51,76	51,76	51,76
11	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
12	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	40,00	80,00	40,00	90,00
13	Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities (i)	Tỉnh Đồng Nai	Bán buôn thực phẩm	-	-	100,00	100,00
14	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (ii)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	-	-	42,08	73,64
15	Công ty Cổ phần Scafe' (iii)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	-	-	62,19	62,19

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

Số thứ tự	Công ty liên kết	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ bảo vệ	36,00	36,00	36,00	36,00
2	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	29,52	29,52	29,52	29,52
3	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
4	Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express (iv)	Tỉnh Đồng Nai	Vận tải hàng hóa hàng không	-	-	45,00	45,00

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 176/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 9 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã quyết định thoái vốn tại Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities. Theo đó, Hội đồng Quản trị đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại công ty con này cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A – một bên liên quan khác với tổng giá trị chuyển nhượng là 40.000.000.000 Đồng.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 129/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã quyết định thoái vốn tại Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa. Theo đó, Hội đồng Quản trị đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại công ty con này cho ông Phạm Quang Hàng với tổng giá trị chuyển nhượng là 120.000.000.000 Đồng.
- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Scafe'. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đã hoàn tất việc giải thể.
- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đã hoàn tất việc giải thể.

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

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

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

### **2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

### 2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

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

### 2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 2.6 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập 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 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

### 2.7 Hàng tồn kho

#### *Bất động sản tồn kho*

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

Giá gốc được xác định dựa trên cơ sở thực tế đích danh và 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 và dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm báo cáo trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.



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

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua chứng khoán kinh doanh. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ 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 Tổng Công ty 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.

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

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

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

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

**2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)**

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

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

**(c) Đầu tư vào công ty con**

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

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

**(d) Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**(e) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết**

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên nhận 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.9 Cho vay

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

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ 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 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.

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

### 2.10 Hợp đồng xây dựng

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong thời hạn của hợp đồng tương ứng là doanh thu và chi phí. Tổng Công ty sử dụng phương pháp tỷ lệ phần trăm hoàn thành để xác định khoản doanh thu và chi phí phù hợp để ghi nhận trong năm. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến đánh giá phần công việc đã hoàn thành. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

### 2.11 Tài sản cố định ("TSCĐ")

#### *TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

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

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25 năm
Máy móc thiết bị	6 – 12 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 – 8 năm
Khác	3 – 17 năm

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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn được 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của quyền sử dụng đất.

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình 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 Tổng Công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại tài sản cố định khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

**2.12 Thuê hoạt động**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.13 Bất động sản đầu tư**

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

*Khấu hao*

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

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

*Thanh lý*

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

**2.14 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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 2.11 thì ghi nhận vào chi phí trả trước và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê trả trước.

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

**2.15 Nợ phải trả**

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

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

### 2.16 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng, bên liên quan và các đối tượng khác.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 Tổng Công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

### 2.17 Chi phí phải trả

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, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm báo cáo.

### 2.18 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lô 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

### 2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi 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 năm tài chính gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán riêng này.

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

**2.19 Dự phòng trợ cấp thôi việc (tiếp theo)**

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

**2.20 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước về cho thuê tài sản. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

**2.21 Vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán (ngày 1/1/2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính 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 lũy kế sau thuế TNDN của Tổng Công ty tại thời điểm báo cáo và sau khi đã trích các quỹ theo điều lệ của Tổng Công ty và được Đại hội đồng Cổ đông cho phép.

**2.22 Phân chia lợi nhuận**

Phương án phân chia LNST TNDN của Tổng Công ty được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Tổng Công ty, bao gồm: chia cổ tức cho các cổ đông, chi thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và trích lập các quỹ theo điều lệ của Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Theo Điều lệ của Tổng Công ty, cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của kỳ kế toán dựa vào ngày chốt danh sách cổ đông theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị sau khi phương án chi trả cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau:

**(a) Quỹ đầu tư phát triển**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.22 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)****(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

**2.23 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

**(b) Doanh thu bán bất động sản**

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

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

**(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

**(e) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty 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, Tổng Công ty 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
- Tổng Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

**(f) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(g) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi Tổng Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị đầu tư.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(h) 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.

**2.24 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.25 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.26 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; và lỗ tỷ giá hối đoái.

**2.27 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

**2.28 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 Tổng Công ty.

**2.29 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại**

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)**

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 thu nhập 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 được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính 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 riêng của Tổng Công ty và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong 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 riêng.

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

**2.30 Các bên liên quan**

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tổng Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.31 Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan ("bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh"), hoặc bán hàng hoặc cung cấp 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 Tổng Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.32 Ước tính kế toán trọng yếu**

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

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

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

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

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

	2021 VND	2020 VND
Tiền mặt	10.505.882	42.573.137
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	197.061.152.543	443.409.982.182
Các khoản tương đương tiền (*)	405.000.000.000	-
	<u>602.071.658.425</u>	<u>443.452.555.319</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 3,4%/năm đến 4,9%/năm.

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## (a) Chứng khoán kinh doanh

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW) (*)	6.616.661.800	7.305.081.500	-	6.616.661.800	8.031.765.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam (MSB) (**)	-	-	-	30.980.222.002	49.329.056.800	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (TMW) (**)	-	-	-	4.914.700.000	5.414.500.000	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (ILB) (**)	-	-	-	3.855.901.267	9.045.000.000	-
	<u>6.616.661.800</u>	<u>7.305.081.500</u>	<u>-</u>	<u>46.367.485.069</u>	<u>71.820.321.800</u>	<u>-</u>

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX").

- (\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thoái vốn 100% vốn góp của Tổng Công ty tại khoản đầu tư này. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty chưa hoàn tất việc thoái vốn.
- (\*\*) Theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 45/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, số 46/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019 và số 97/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thoái vốn 100% vốn góp của Tổng Công ty tại các công ty này. Theo đó, Tổng Công ty đã chuyển nhượng cổ phiếu MSB, TMW, ILB nắm giữ. Tổng giá trị chuyển nhượng là 93.226.255.000 Đồng. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong năm (Thuyết minh 29).

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	49.225.000.000	49.225.000.000	39.225.000.000	39.225.000.000
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến dưới 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4,75%/năm đến 6,0%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư tiền gửi có kỳ hạn là 49.225.000.000 Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 39.225.000.000 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư tài chính dài hạn

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	656.534.585.265	(*)	(9.492.100.592)	656.534.585.265	(*)	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	279.968.703.674	(*)	-	159.968.703.674	(*)	-
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phu Hữu	279.940.000.000	(*)	(9.460.483.694)	279.940.000.000	(*)	(4.661.621.291)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	275.400.000.000	(*)	(6.595.452.258)	275.400.000.000	(*)	(6.675.486.674)
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (TIP)	201.106.328.037	708.192.000.000	-	201.106.328.037	687.920.004.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	177.916.715.830	(*)	-	166.647.815.830	(*)	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	159.041.110.549	(*)	-	159.041.110.549	(*)	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	137.038.699.914	(*)	-	137.038.699.914	(*)	-
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	122.715.000.000	(*)	(68.468.060.396)	122.715.000.000	(*)	(75.242.661.191)
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	85.925.958.161	(*)	-	85.925.958.161	(*)	-
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	75.000.000.000	(*)	-	75.000.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	60.579.053.093	(*)	(60.579.053.093)	60.579.053.093	(*)	(60.579.053.093)
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	-	-	-	120.000.000.000	(*)	(63.008.524.420)
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	-	-	-	32.600.000.000	(*)	(3.372.962.803)
Công ty Cổ phần Scafe'	-	-	-	4.679.592.517	(*)	(4.269.919.088)
	<u>2.511.166.154.523</u>		<u>(154.595.150.033)</u>	<u>2.537.176.847.040</u>		<u>(217.810.228.560)</u>

## 4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	34.355.419.727	174.268.800.000	-	34.355.419.727	193.632.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.852.741.179	(*)	-	1.852.741.179	(*)	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	1.173.790.000	(*)	-	1.173.790.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	-	-	-	3.300.000.000	(*)	-
	<u>37.381.950.906</u>		-	<u>40.681.950.906</u>		-

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 của HNX và HOSE.

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do cổ phiếu của các đơn vị này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



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

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	166.502.032.988	235.608.544.291
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	134.610.581.841	130.459.445.648
	<u>301.112.614.829</u>	<u>366.067.989.939</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.965.787.996	45.935.787.996
Công ty Cổ phần KTG Industrial Nhơn Trạch	32.400.000.000	32.400.000.000
Sucden Coffee B.V.	23.212.939.630	-
	<u>100.578.727.626</u>	<u>78.335.787.996</u>

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

**(b) Dài hạn**

	2021 VND	2020 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	6.450.000.000
	<u>-</u>	<u>6.450.000.000</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	24.177.603.617	8.417.244.962
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	10.621.121.902	10.886.127.791
	<u>34.798.725.519</u>	<u>19.303.372.753</u>

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

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	17.690.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Trà và Cà phê Đông Dương	-	2.253.200.200
Công ty TNHH MTV Cà phê Hiến Thư	-	1.217.830.194

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

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	8.600.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	153.800.000.000	146.039.714.218
	162.400.000.000	146.039.714.218

(\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities theo hợp đồng số 06/2021/HĐVV với tổng hạn mức cho vay là 50.000.000.000 Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động kinh doanh cà phê, với thời hạn cho vay 3 tháng kể từ ngày giải ngân và hưởng lãi suất 8,5%/năm.

**(b) Dài hạn**

	2021 VND	2020 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	499.674.277.023	251.134.488.474

## 8 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba	233.055.806.106	225.189.961.792
Ông Phạm Quang Hàng (*)	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Logistics An Thịnh (**)	70.000.000.000	130.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A (***)	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	28.120.528.184
Tạm ứng cơ tức	-	51.341.642.500
Tạm ứng cho nhân viên	9.209.970.688	11.663.509.951
Khác	5.860.427.234	4.064.281.157
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	95.403.706.667	200.068.353.802
Lãi phải thu từ cho vay và trả chậm	61.403.706.667	26.688.279.090
Phải thu cổ tức từ công ty con	34.000.000.000	120.745.216.000
Tạm ứng cổ tức	-	48.062.500.000
Khác	-	4.572.358.712
	328.459.512.773	425.258.315.594

(\*) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa giữa Tổng Công ty và ông Phạm Quang Hàng.

(\*\*) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa giữa Tổng Công ty và Công ty TNHH Logistics An Thịnh.

(\*\*\*) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities giữa Tổng Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A.

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

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba	1.559.573.900	3.112.752.800
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	125.043.793.852	362.782.769.616
	126.603.367.752	365.895.522.416



## 10 HÀNG TỒN KHO

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	18.335.360.928	(2.091.519.292)	18.451.851.202	-
Công cụ, dụng cụ	532.757.009	-	536.009.812	-
Chi phí SXKD dờ dang	27.957.500	-	15.091.136	-
Thành phẩm (*)	5.723.753.929	-	37.115.039.618	-
Hàng hóa	57.391.536.280	-	142.888.861.488	(560.474.017)
	<u>82.011.365.646</u>	<u>(2.091.519.292)</u>	<u>199.006.853.256</u>	<u>(560.474.017)</u>
Dự phòng	(2.091.519.292)		(560.474.017)	
	<u>79.919.846.354</u>		<u>198.446.379.239</u>	

(\*) Chi tiết thành phẩm như sau:

	2021 VND	2020 VND
Thành phẩm bất động sản - Khu dân cư Quang Vinh	5.723.753.929	34.337.419.463
Thành phẩm khác	-	2.777.620.155
	<u>5.723.753.929</u>	<u>37.115.039.618</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	560.474.017	21.091.390.880
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	1.531.045.275	(20.530.916.863)
Số dư cuối năm	<u>2.091.519.292</u>	<u>560.474.017</u>

## 11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2021 VND	2020 VND
Chi phí thuê đất ở các khu công nghiệp	218.890.352.635	209.878.499.830
Chi phí sử dụng hạ tầng	14.558.161.522	14.955.202.294
Giá trị lợi thế kinh doanh	7.959.893.330	9.779.297.510
Chi phí san lấp mặt bằng	8.517.521.037	8.752.753.617
Công cụ dụng cụ	2.281.960.210	3.603.953.829
Chi phí tư vấn	402.762.336	620.296.040
Khác	3.897.208.997	6.142.735.477
	<u>256.507.860.067</u>	<u>253.732.738.597</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	253.732.738.597	232.629.007.642
Tăng	1.560.583.555	4.259.671.615
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh 14)	46.845.687.079	35.980.811.715
Phân bổ	(45.631.149.164)	(19.136.752.375)
Số dư cuối năm	<u>256.507.860.067</u>	<u>253.732.738.597</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

12 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	286.918.753.642	37.801.587.049	33.447.636.822	5.206.190.146	7.289.199.744	<b>370.663.367.403</b>
Mua trong năm	-	2.628.597.100	1.275.000.000	564.776.364	-	<b>4.468.373.464</b>
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14)	14.555.959.755	-	-	-	-	<b>14.555.959.755</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.416.737.923)	(3.200.000.000)	(122.636.364)	-	<b>(11.739.374.287)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>301.474.713.397</u>	<u>32.013.446.226</u>	<u>31.522.636.822</u>	<u>5.648.330.146</u>	<u>7.289.199.744</u>	<b><u>377.948.326.335</u></b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	79.568.721.538	21.434.643.827	19.069.100.090	3.438.624.063	3.557.551.096	<b>127.068.640.614</b>
Khấu hao trong năm	8.779.197.499	2.300.912.733	2.445.127.308	492.011.493	302.989.416	<b>14.320.238.449</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.622.623.073)	(3.200.000.000)	(6.369.177)	-	<b>(8.828.992.250)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>88.347.919.037</u>	<u>18.112.933.487</u>	<u>18.314.227.398</u>	<u>3.924.266.379</u>	<u>3.860.540.512</u>	<b><u>132.559.886.813</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	207.350.032.104	16.366.943.222	14.378.536.732	1.767.566.083	3.731.648.648	<b>243.594.726.789</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>213.126.794.360</u>	<u>13.900.512.739</u>	<u>13.208.409.424</u>	<u>1.724.063.767</u>	<u>3.428.659.232</u>	<b><u>245.388.439.522</u></b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, TSCĐ hữu hình của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 95.612.152.916 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 114.971.626.450 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 21.915.552.469 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 23.900.481.079 Đồng).

## 12 TSCĐ (tiếp theo)

## (b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	50.154.663.102	3.349.583.802	<b>53.504.246.904</b>
Mua trong năm	-	417.600.000	<b>417.600.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>50.154.663.102</u>	<u>3.767.183.802</u>	<b><u>53.921.846.904</u></b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.481.544.758	3.035.039.268	<b>4.516.584.026</b>
Khấu hao trong năm	99.350.544	60.621.530	<b>159.972.074</b>
Khác	(431.966.727)	-	<b>(431.966.727)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>1.148.928.575</u>	<u>3.095.660.798</u>	<b><u>4.244.589.373</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	<u>48.673.118.344</u>	<u>314.544.534</u>	<b><u>48.987.662.878</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>49.005.734.527</u>	<u>671.523.004</u>	<b><u>49.677.257.531</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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, TSCĐ vô hình của Tổng Công ty 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 21).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.216.524.202 Đồng.



## 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.303.182.138.963	267.234.940.869	1.570.417.079.832
Xây dựng cơ bản hoàn thành (Thuyết minh 14)	28.945.421.148	2.611.150.000	31.556.571.148
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.332.127.560.111	269.846.090.869	1.601.973.650.980
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	391.064.954.815	113.201.687.592	504.266.642.407
Khấu hao trong năm	83.108.995.919	7.862.121.117	90.971.117.036
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	474.173.950.734	121.063.808.709	595.237.759.443
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	912.117.184.148	154.033.253.277	1.066.150.437.425
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	857.953.609.377	148.782.282.160	1.006.735.891.537

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, bất động sản đầu tư của Tổng Công ty với tổng giá trị còn lại là 233.536.648.267 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 248.145.448.339 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 21).

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Tổng Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 56.396.041.750 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 19.104.993.028 Đồng).

## 14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2021 VND	2020 VND
Khu Công nghiệp Ông Kèo	985.436.705.887	889.556.267.364
Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng	113.131.528.051	111.388.869.916
Khu Công nghiệp An Phước	67.832.374.117	65.112.062.217
Khu Tái Định cư Hiệp Hòa	47.470.824.170	47.428.284.530
Khu Du lịch Sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch	43.352.541.680	42.718.347.980
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	42.017.784.675	40.914.953.370
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	26.272.416.089	26.272.416.089
Trung tâm Thương mại nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	24.177.324.906	2.281.749.341
Công trình các trạm xăng dầu	12.331.836.025	12.329.680.091
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D	308.927.160	67.994.750.580
Công trình khác	28.408.738.040	47.699.877.530
	<u>1.424.933.508.958</u>	<u>1.387.889.767.166</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	1.387.889.767.166	1.543.900.037.755
Mua trong năm	139.387.736.785	270.323.855.233
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(14.555.959.755)	(15.831.892.959)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	(31.556.571.148)	(374.521.421.148)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11)	(46.845.687.079)	(35.980.811.715)
Khác	(9.385.777.011)	-
Số dư cuối năm	<u>1.424.933.508.958</u>	<u>1.387.889.767.166</u>

## 15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÀN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	15.561.948.661	29.659.305.542
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	1.501.922.774	1.242.206.100
	<u>17.063.871.435</u>	<u>30.901.511.642</u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)**

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Geoharbour	8.938.041.431	8.938.041.431

**16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba	6.200.998.816	40.368.650.954
<i>Công ty TNHH Logistics An Thịnh</i>	3.817.244.880	3.817.244.880
<i>Công ty Cổ phần Newtech Logistics</i>	-	25.242.328.415
<i>Các cá nhân mua nhà dự án Khu dân cư   Quang Vinh</i>	-	10.273.653.282
<i>Khác</i>	2.383.753.936	1.035.424.377
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	58.500.000	-
	<u>6.259.498.816</u>	<u>40.368.650.954</u>

**17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

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

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
Thuế GTGT	5.861.504.921	47.481.513.366	(38.580.276.208)	14.762.742.079
Thuế TNDN	1.959.268.549	29.778.342.765	(27.689.296.369)	4.048.314.945
Thuế thu nhập cá nhân	1.605.421.754	7.825.254.966	(7.349.545.231)	2.081.131.489
Thuế, phí thuê đất	-	50.285.416.768	(50.285.416.768)	-
Thuế môn bài	-	11.000.000	(11.000.000)	-
Các khoản phải nộp khác	64.988.593	805.011.933	(804.243.623)	65.756.903
	<u>9.491.183.817</u>	<u>136.186.539.798</u>	<u>(124.719.778.199)</u>	<u>20.957.945.416</u>

(\*) Bao gồm trong thuế TNDN phải nộp trong năm 2021 là số phát sinh phải nộp trong năm và số tạm ứng 1% thuế TNDN năm 2020 liên quan đến khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn mua nhà dự án Khu dân cư Quang Vinh lần lượt là 29.968.138.192 Đồng và 189.795.427 Đồng.

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	2021 VND	2020 VND
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	38.438.119.603	28.611.430.342
Chi phí công trình	-	1.642.310.138
Chi phí lãi vay	549.467.982	1.123.260.018
Khác	5.557.886.658	1.491.219.369
	<u>44.545.474.243</u>	<u>32.868.219.867</u>

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn là khoản doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư.

**(a) Ngắn hạn**

	2021 VND	2020 VND
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	51.970.976.658	52.056.253.810
Khu Công nghiệp An Phước	30.797.242.901	30.679.751.315
Khu Công nghiệp Ông Kèo	18.650.045.418	18.534.816.217
Khu Công nghiệp Tân Phú	3.785.560.184	3.599.967.961
Chợ Tân Biên	151.770.363	1.642.806.340
Khác	263.256.667	263.256.667
	<u>105.618.852.191</u>	<u>106.776.852.310</u>

**(b) Dài hạn**

	2021 VND	2020 VND
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	1.765.181.929.551	1.754.812.136.887
Khu Công nghiệp An Phước	1.197.138.677.293	1.215.454.102.013
Khu Công nghiệp Ông Kèo	277.713.693.560	272.551.038.397
Khu Công nghiệp Tân Phú	116.750.812.945	111.813.741.619
Chợ Tân Biên	-	12.184.147.013
	<u>3.356.785.113.349</u>	<u>3.366.815.165.929</u>

## 20 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba	36.149.993.502	37.170.121.401
<i>Phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp (*)</i>	31.049.621.875	31.653.323.889
<i>Phải trả cổ tức</i>	255.061.000	59.400.000
<i>Khác</i>	4.845.310.627	5.457.397.512
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	3.836.055.825
	<u>36.149.993.502</u>	<u>41.006.177.226</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Công ty TNHH Chang Shin Đồng Nai	10.091.573.528	1.993.176.928
Công ty TNHH Công Nghiệp	8.567.706.120	8.567.706.120
Công ty Cổ phần Thương mại Xi măng Đại Dương	3.535.606.000	3.535.606.000
Công ty Cổ phần Newtech Logistics	-	5.000.000.000
	<u>10.091.573.528</u>	<u>10.093.388.948</u>

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành cho chi phí bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước</i>	26.674.087.676	26.674.087.676
<i>Phải trả dài hạn tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3</i>	13.361.344.137	13.554.149.603
<i>Khác</i>	1.862.728.393	1.219.324.000
	<u>41.898.160.206</u>	<u>41.447.561.279</u>

## 21 VAY

## (a) Theo thời hạn thanh toán

	2021 VND	2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng	493.165.788.172	623.217.683.405
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	103.544.079.208	101.019.911.107
Vay Bên liên quan dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	15.000.000.000	-
Vay Quỹ Bảo vệ Môi trường dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	3.170.000.000	3.170.000.000
Vay Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	-	63.836.124.416
	<u>614.879.867.380</u>	<u>791.243.718.928</u>
<b>Dài hạn</b>		
Vay ngân hàng	236.004.321.397	413.656.928.962
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	(103.544.079.208)	(101.019.911.107)
Vay Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	15.000.000.000	55.110.276.963
Vay Bên liên quan dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	(15.000.000.000)	-
Vay từ Quỹ Bảo vệ Môi trường (*)	8.710.000.000	11.880.000.000
Vay Quỹ Bảo vệ Môi trường dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	(3.170.000.000)	(3.170.000.000)
	<u>138.000.242.189</u>	<u>376.457.294.818</u>

- (\*) Đây là khoản vay từ Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam có thời hạn lần lượt là 10 năm và 11 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng vay vốn số 01-13/TDTT-QMT/WB-NT3 và số 02-13/TDTT-QMT/WB-AP, với tổng số tiền vay còn lại lần lượt là 3.180.000.000 Đồng và 5.530.000.000 Đồng. Khoản vay này được thực hiện nhằm mục đích xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp, tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn và cùng chịu lãi suất 6,8%/năm.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 158/NQ-HĐQT ngày 2 tháng 7 năm 2021, Hội đồng Quản trị quyết định phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị tối đa là 575.000.000.000 Đồng. Theo đó, Hội đồng Quản trị thông qua việc sử dụng các tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Tổng Công ty liên quan đến phát hành trái phiếu bao gồm cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa, Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân và quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ dự án Khu Công nghiệp Ông Kèo. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty đang trong quá trình chuẩn bị triển khai.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

21 VAY (tiếp theo)

(b) Ngắn hạn

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

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại tỷ giá ngoại tệ cuối năm VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
Vay ngân hàng (*)	623.217.683.405	1.647.358.162.461	(1.775.622.234.808)	(1.787.822.886)	493.165.788.172
Vay Ben liên quan (Thuyết minh 38(b))	63.836.124.416	-	(63.836.124.416)	-	-

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

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 Đông Đồng Nai	USD	118.423.214.739	2,3 – 3,5	TSCĐ hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty; cổ phần tại Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa, Công ty Tổng kho Xang dầu Phú Hữu, Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai; tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.
	VND	75.550.830.200	4,5	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	USD	111.085.084.616	2,5 – 3,6	Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa, Công ty Cổ phần Thống Nhất; trụ sở của Tổng Công ty và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty.
	VND	43.875.715.760	4,2	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	USD	39.963.823.007	2,3	TSCĐ hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty.
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	USD	70.921.093.900	2,4	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.
	VND	33.103.908.750	6,5 - 6,97	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở Giao dịch Đồng Nai	USD	242.117.200	3,0 - 3,4	Tín chấp.
		<u>493.165.788.172</u>		

## 21 VAY (tiếp theo)

## (c) Dài hạn

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

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
Vay ngân hàng (*)	413.656.928.962	-	(177.652.607.565)	236.004.321.397
Vay Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	55.110.276.963	-	(40.110.276.963)	15.000.000.000
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường	11.880.000.000	-	(3.170.000.000)	8.710.000.000
	<u>413.656.928.962</u>	<u>-</u>	<u>(177.652.607.565)</u>	<u>236.004.321.397</u>

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

Ngân hàng	Loại tiền vay	Số dư cuối năm	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đồng Nai	VND	156.488.000.000	8,9 - 10,2	Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp An Phước.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Đồng Nai	VND	79.516.321.397	9,5 - 12,0	Hợp đồng thế chấp quyền khai thác Khu Công nghiệp Ông Kéo.
		<u>236.004.321.397</u>		



**22 THUẾ TNDN HOÃN LẠI**

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

	2021 VND	2020 VND
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	1.737.537.341	1.737.537.341
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	55.099.687.942	56.837.225.283
	<u>56.837.225.283</u>	<u>58.574.762.624</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	58.574.762.624	60.312.299.965
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 35)	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
Số dư cuối năm	<u>56.837.225.283</u>	<u>58.574.762.624</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu ghi nhận một lần	23.672.778.675	24.489.081.389
Thu nhập từ việc góp vốn bằng tài sản	33.164.446.608	34.085.681.235
	<u>56.837.225.283</u>	<u>58.574.762.624</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 20%.

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

**22 THUẾ TNDN HOẢN LẠI (tiếp theo)**

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ tính thuế đã quá hạn sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2016	Đã thanh tra thuế	14.493.544.664	14.493.544.664	-	-
2017	Đã thanh tra thuế	18.972.680.226	18.972.680.226	-	-
2018	Chưa thanh tra thuế	41.294.713.429	41.294.713.429	-	-
2019	Chưa thanh tra thuế	36.959.665.050	36.959.665.050	-	-
2020	Chưa thanh tra thuế	78.806.932.840	78.806.932.840	-	-

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

**23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	2021		2020	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	200.000.000	-	200.000.000	-

**(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông**

	2021		2020	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	96.125.000	48,06	96.125.000	48,06
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	49.913.939	24,96	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	-	54.530.000	27,27
Cổ đông khác	53.961.061	26,98	49.345.000	24,67
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	200.000.000	100,00	200.000.000	100,00

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

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2021	200.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	2.000.000.000.000	5.634.952.321	39.335.282.679	523.228.071.735	<b>2.568.198.306.735</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	67.601.540.114	<b>67.601.540.114</b>
Điều chỉnh lãi nội bộ từ việc sáp nhập Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	-	-	-	2.587.751.730	<b>2.587.751.730</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.200.000.000	(6.200.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(3.900.000.000)	<b>(3.900.000.000)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.000.000.000.000	5.634.952.321	45.535.282.679	583.317.363.579	<b>2.634.487.598.579</b>
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(100.000.000.000)	<b>(100.000.000.000)</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	323.884.108.011	<b>323.884.108.011</b>
Chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát (*) (**)	-	-	-	(27.121.645.201)	<b>(27.121.645.201)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	6.760.154.011	(6.760.154.011)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(3.500.000.000)	<b>(3.500.000.000)</b>
Khác	-	-	-	571.051.700	<b>571.051.700</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.000.000.000.000	5.634.952.321	52.295.436.690	770.390.724.078	<b>2.828.321.113.089</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua việc phân phối lợi nhuận như sau:

- Chia cổ tức bằng tiền mặt ở mức 5% trên tổng mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành, tương ứng với số tiền là 100.000.000.000 Đồng. Bên cạnh đó, Tổng Công ty sẽ thu lại cổ tức 5% trên mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành đối với các cổ đông đã nhận tạm ứng các năm trước.
- Chi thù lao, tiền lương, tiền thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ I (2016-2021) với số tiền là 27.121.645.201 Đồng.
- Trích quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 6.760.154.011 Đồng; và
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với số tiền là 3.500.000.000 Đồng.

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

Tuy nhiên, theo Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, LNST chưa phân phối lũy kế hợp nhất của Tổng Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“Lợi nhuận lũy kế hợp nhất”) là 36.033.656.806 Đồng. Do đó, Tổng Công ty đã thực hiện chia cổ tức vượt mức lợi nhuận lũy kế hợp nhất với giá trị là 63.966.343.194 Đồng. Việc chia cổ tức vượt mức lợi nhuận lũy kế hợp nhất như trên là chưa phù hợp Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đối với Tổng Công ty – một đơn vị có lợi ích công chúng.

Theo Nghị quyết số 46/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã có kế hoạch trình Đại hội đồng Cổ đông trong năm 2022 phương án xử lý vấn đề này. Theo phương án, số cổ tức chi vượt mức dự kiến sẽ được cản trừ từ LNST chưa phân phối của năm tài chính 2021 trước khi Tổng Công ty thực hiện trích quỹ và chia cổ tức cho các cổ đông của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

- (\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 206/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 12 năm 2021, Hội đồng Quản trị quyết định xử lý khoản phải thu tạm ứng cổ tức còn lại chưa thu được của Tổng Công ty bằng chi phí thù lao, tiền lương, tiền thưởng của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát nhiệm kỳ I (2016-2021) với số tiền là 16.493.818.808 Đồng.

**25 CỔ TỨC**

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	59.400.000	59.400.000
Cổ tức phải trả trong năm	100.000.000.000	-
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(51.741.839.000)	(8.205.625)
Cổ tức đã cản trừ với khoản tạm ứng	(48.062.500.000)	-
Cổ tức đã tạm ứng bằng tiền	-	(48.058.511.875)
Phải thu lại cổ tức đã tạm ứng	-	48.066.717.500
Số dư cuối năm	<u>255.061.000</u>	<u>59.400.000</u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, khoản mục tiền đã bao gồm số ngoại tệ 2.465.989,01 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 14.968.681,05 Đô la Mỹ).

**(b) Tài sản thuê hoạt động**

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 được thuyết minh tại Thuyết minh 39(a).

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

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	1.770.347.514.757	2.627.260.706.611
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	603.621.497.882	276.008.839.769
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	60.174.824.162	267.217.601.184
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	33.391.375.857	48.145.696.733
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	-	502.072.317
	<u>2.467.535.212.658</u>	<u>3.219.134.916.614</u>

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:

	2021		2020	
	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	305.478.064.800	9.135.558.677	-	-
Giá vốn	(58.609.841.068)	(1.752.772.797)	-	-
Lợi nhuận gộp	<u>246.868.223.732</u>	<u>7.382.785.880</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	1.765.825.327.420	2.679.954.850.041
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	183.024.148.442	114.686.438.792
Giá vốn kinh doanh bất động sản	40.805.662.781	163.943.125.557
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	13.283.899.981	25.914.575.036
Giá vốn của hoạt động xây dựng	-	31.259.379
Xử lý hủy bỏ hàng tồn kho	1.523.963.765	-
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10)	1.531.045.275	(20.530.916.863)
	<u>2.005.994.047.664</u>	<u>2.963.999.331.942</u>

## 29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và tiền chậm trả	91.369.190.270	96.919.631.707
Lãi thuần từ bán chứng khoán kinh doanh	53.475.431.731	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	33.181.988.197	82.758.967.281
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	11.858.378.476	16.859.113.199
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	383.802.733
	<u>189.884.988.674</u>	<u>196.921.514.920</u>

## 30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(58.973.109.383)	84.268.060.882
Chi phí lãi vay	46.381.236.334	60.250.098.206
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.398.353.743	9.731.912.216
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối kỳ	363.076.886	-
	<u>(10.830.442.420)</u>	<u>154.250.071.304</u>

## 31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.216.463.218	44.253.806.998
Chi phí nhân công	5.316.225.283	6.205.845.910
Khác	1.809.542.475	1.516.209.301
	<u>29.342.230.976</u>	<u>51.975.862.209</u>

## 32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 VND	2020 VND
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	163.395.355.524	47.144.747.231
Chi phí nhân viên	48.781.351.524	64.503.731.899
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.857.275.663	19.998.817.091
Thuế phí, lệ phí	15.079.055.557	1.691.510.154
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.687.601.431	3.831.430.713
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.381.051.742	3.150.087.935
Khác	13.556.124.964	14.335.570.441
	<u>269.737.816.405</u>	<u>154.655.895.464</u>

## 33 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2021 VND	2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi thuần do thanh lý tài sản	-	44.716.550
Khác	2.712.313.461	1.411.072.228
	<u>2.712.313.461</u>	<u>1.455.788.778</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí dự án không triển khai	9.385.777.011	-
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	4.035.587.074	4.501.727.863
Khác	352.789.221	2.996.276.363
	<u>13.774.153.306</u>	<u>7.498.004.226</u>
<b>Lỗ khác</b>	<u>(11.061.839.845)</u>	<u>(6.042.215.448)</u>

**34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

	2021 VND	2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.890.586.105	127.833.262.963
Chi phí dự phòng	164.926.400.799	26.613.830.368
Chi phí khấu hao TSCĐ	105.019.360.832	75.016.310.588
Chi phí nhân viên	54.109.126.807	70.709.577.809
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.936.293.236	3.502.210.246
Chi phí phát triển dự án bất động sản	-	21.880.477.949
Khác	20.218.264.975	19.677.487.618
	<u>539.100.032.754</u>	<u>345.233.157.541</u>



## 35 THUẾ TNDN

Tổng Công ty có nghĩa vụ phải nộp thuế TNDN theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo luật thuế hiện hành. Riêng các Khu Công nghiệp Ông Kèo và Tân Phú, Tổng Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012, Ông Kèo: năm 2013) và được giảm 50% trong 4 năm tiếp theo. Số thuế trên lợi nhuận trước thuế của Tổng Công ty khác với số thuế TNDN khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng như sau:

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	352.114.708.862	85.133.055.167
Thuế tính ở thuế suất 20%	70.422.941.772	17.026.611.033
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(6.636.397.639)	(16.555.082.700)
Chi phí không được khấu trừ	3.351.840.875	1.353.409.652
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(38.640.358.518)	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	15.724.846.902
Thuế được miễn hoặc giảm	(267.425.639)	(18.269.834)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>28.230.600.851</u>	<u>17.531.515.053</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Thuế TNDN - hiện hành	29.968.138.192	19.269.052.394
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 24)	(1.737.537.341)	(1.737.537.341)
	<u>28.230.600.851</u>	<u>17.531.515.053</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.

## 36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
	Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm VND	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hợp đồng xây dựng VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	1.770.347.514.757	603.621.497.882	60.174.824.162	33.391.375.857	-	2.467.535.212.658
Giá vốn	(1.768.880.336.460)	(183.024.148.442)	(40.805.662.781)	(13.283.899.981)	-	(2.005.994.047.664)
Lợi nhuận gộp	<u>1.467.178.297</u>	<u>420.597.349.440</u>	<u>19.369.161.381</u>	<u>20.107.475.876</u>	<u>-</u>	<u>461.541.164.994</u>
Tổng tài sản bộ phận	<u>5.232.925.316.028</u>	<u>1.784.229.475.420</u>	<u>177.869.236.475</u>	<u>98.700.720.962</u>	<u>-</u>	<u>7.293.724.748.885</u>
Tổng nợ phải trả bộ phận	<u>3.203.729.854.984</u>	<u>1.092.350.624.809</u>	<u>108.896.066.495</u>	<u>60.427.089.507</u>	<u>-</u>	<u>4.465.403.635.795</u>
	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020					
	Hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm VND	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Hợp đồng xây dựng VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	2.627.260.706.611	276.008.839.769	267.217.601.184	48.145.696.733	502.072.317	3.219.134.916.614
Giá vốn	(2.659.423.933.178)	(114.686.438.792)	(163.943.125.557)	(25.914.575.036)	(31.259.379)	(2.963.999.331.942)
Lợi nhuận/(lỗ) gộp	<u>(32.163.226.567)</u>	<u>161.322.400.977</u>	<u>103.274.475.627</u>	<u>22.231.121.697</u>	<u>470.812.938</u>	<u>255.135.584.672</u>
Tổng tài sản bộ phận	<u>6.175.531.931.527</u>	<u>648.775.128.821</u>	<u>628.110.801.728</u>	<u>113.169.312.353</u>	<u>1.180.150.724</u>	<u>7.566.767.325.153</u>
Tổng nợ phải trả bộ phận	<u>4.025.424.548.925</u>	<u>422.893.988.606</u>	<u>409.424.268.024</u>	<u>73.767.658.104</u>	<u>769.262.915</u>	<u>4.932.279.726.574</u>

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2021 VND	2020 VND
Kết chuyển lãi phải thu dài hạn nhập gốc cho vay	287.539.788.549	-
Chia cổ tức thông qua cần trừ công nợ	48.062.500.000	-
Tăng vốn tại công ty con thông qua cần trừ công nợ	-	73.340.000.000
Bán TSCĐ chưa thu tiền	-	32.675.000.000

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	10.306.981.511	38.199.065.841
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	8.865.693.630	9.307.717.689
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	5.572.381.196	5.420.478.222
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	1.256.781.427	1.084.578.455
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	774.900.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	404.697.666	388.405.092
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	360.667.636	2.185.400.271
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	286.800.000	86.400.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	283.788.574	257.496.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	265.648.321	196.642.896
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	67.424.000	11.016.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	67.328.000	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	17.659.908	14.386.500
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	5.000.000	19.035.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	5.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con trước đây	-	8.418.959.852
Nhân viên Tổng Công ty	Quản lý chủ chốt	-	6.196.356.695
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	75.000.003
		<u>28.545.751.869</u>	<u>71.860.938.516</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<i>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</i>			
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	141.457.409.246	228.213.520.343
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	25.755.720.030	199.433.333
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	9.247.000.000	9.161.953.333
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	6.689.180.000	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	4.211.197.161	3.126.509.949
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	4.051.007.529	349.976.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.867.206.324	3.835.833.634
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	1.125.201.527	3.237.354.131
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	503.157.855	911.775.518
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	494.482.000	-
Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	Bên liên quan khác	141.886.641	576.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	48.000.000	48.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	6.027.750	8.720.818
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	3.450.910	4.205.453
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Bên liên quan khác	3.000.000	121.400.000
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	-	20.105.791.027
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con trước đây	-	28.162.726
Công ty Cổ phần Scafe'	Công ty con trước đây	-	15.423.863
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	14.012.727
		<u>196.603.926.973</u>	<u>269.382.648.855</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>iii) Bán TSCĐ</b>			
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	-	1.427.272.728
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	1.045.454.545
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con trước đây	-	810.000.000
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	250.000.000
		<u>100.000.000</u>	<u>3.532.727.273</u>
<b>iv) Cổ tức và lợi nhuận được chia</b>			
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	31.690.297.200	12.102.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	140.854.800	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết trước đây	97.828.197	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	22.131.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	15.417.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	-	8.049.216.000
		<u>31.928.980.197</u>	<u>81.699.216.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>v) Lãi cho vay vốn</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	49.800.812.785	65.697.250.954
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	20.534.087.106	9.710.170.248
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	10.710.000.000	12.784.931.506
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	767.841.870	1.025.900.809
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	836.449.315	-
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	14.465.753
		<u>82.649.191.076</u>	<u>89.232.719.270</u>
<b>vi) Lãi đi vay vốn, lãi chậm thanh toán</b>			
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	1.494.794.521	668.767.123
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	1.199.999.999	1.543.013.697
Công ty Cổ phần Tín Khai	Bên liên quan khác	536.268.908	3.903.334.349
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	274.847.312	1.201.606.408
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	1.320.204.853
		<u>3.505.910.740</u>	<u>8.636.926.430</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>vii) Cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	123.300.000.000	65.500.000.000
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	55.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	40.000.000.000	145.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	2.000.000.000
		<u>218.300.000.000</u>	<u>212.500.000.000</u>
<b>viii) Thu hồi cho vay ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	46.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	45.000.000.000	44.000.000.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	10.539.714.218	-
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	35.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Scafe'	Công ty con	-	1.000.000.000
		<u>101.939.714.218</u>	<u>82.000.000.000</u>
<b>ix) Thu hồi cho vay dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	<u>139.000.000.000</u>	<u>476.250.000.000</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>x) Vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	15.000.000.000
<b>xi) Trả nợ vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	55.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	8.836.124.416	8.763.875.584
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	-	5.000.000.000
		<u>63.836.124.416</u>	<u>68.763.875.584</u>
<b>xii) Trả nợ vay dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Tín Khải	Bên liên quan khác	<u>40.110.276.963</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>xiii) Chia cổ tức</b>			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	48.062.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông	24.956.969.500	-
		<u>73.019.469.500</u>	<u>-</u>
<b>xiv) 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>77.811.250.000</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>xv) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	11.268.900.000	-
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	7.400.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Công ty con	-	73.340.000.000
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	22.000.000.000
		<u>138.668.900.000</u>	<u>105.340.000.000</u>
<b>xvi) Thoái vốn công ty con và công ty liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	120.000.000.000	-
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Scafe'	Công ty con trước đây	4.679.592.517	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết trước đây	3.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con trước đây	-	153.000.000.000
		<u>167.979.592.517</u>	<u>153.000.000.000</u>

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>xvii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị</b>			
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	642.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	468.000.000	276.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	468.000.000	276.000.000
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên	468.000.000	138.000.000
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên - Tổng Giám đốc	330.000.000	-
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên	330.000.000	-
Ông Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch trước đây	138.000.000	276.000.000
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên trước đây	138.000.000	276.000.000
Ông Lê Văn Danh	Thành viên trước đây	138.000.000	276.000.000
		<u>3.120.000.000</u>	<u>1.878.000.000</u>
<b>Thù lao và các khoản chi khác cho Ban Kiểm soát</b>			
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	270.000.000	72.000.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên	132.000.000	-
Bà Lê Ngọc Dung	Thành viên	132.000.000	-
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên trước đây	72.000.000	72.000.000
Ông Trần Phạm Việt Hoàng	Thành viên trước đây	-	72.000.000
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên trước đây	-	72.000.000
		<u>606.000.000</u>	<u>288.000.000</u>

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<i>xvii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt (tiếp theo)</i>			
<b>Lương và các quyền lợi gộp khác</b>			
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	3.157.414.000	2.857.712.500
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc	2.699.326.500	1.858.866.500
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây		
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc	2.064.014.400	1.860.577.500
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	2.062.676.800	1.842.157.500
Ông Trần Trung Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	2.044.323.700	1.813.446.500
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Phó Tổng Giám đốc	2.014.060.700	1.750.739.100
Ông Quách Văn Đức	Kế toán trưởng	1.317.186.500	1.181.524.600
Ông Lê Minh Chương	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị trước đây	1.116.135.600	2.930.215.000
Ông Quách Trọng Nguyên	Trưởng Ban Kiểm soát trước đây	526.322.500	1.196.450.000
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên Hội đồng Quản trị	400.031.500	-
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên Ban Kiểm soát	338.172.200	-
Ông Võ Như Thanh Bình	Thành viên ban Kiểm soát trước đây	314.687.400	428.080.000
	Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc	435.506.593	376.206.000
		<u>18.489.858.393</u>	<u>18.095.975.200</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5(a))</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	131.198.544.209	129.528.115.482
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty con	3.242.159.837	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	119.833.333	11.750.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	34.000.000	34.000.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	12.115.208	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	3.929.254	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	451.775.166
Nhân viên Tổng Công ty	Quản lý chủ chốt	-	334.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	-	67.480.000
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	-	22.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	5.225.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	4.500.000
		<u>134.610.581.841</u>	<u>130.459.445.648</u>
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng (Thuyết minh 5(b))</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	<u>6.450.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)</b>			
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	9.847.197.903	10.597.197.903
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	773.923.999	288.929.888
		<u>10.621.121.902</u>	<u>10.886.127.791</u>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (*)	Công ty liên kết	153.800.000.000	30.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	105.000.000.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	10.539.714.218
		<u>153.800.000.000</u>	<u>146.039.714.218</u>
<b>Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông (**)	Công ty con	397.674.277.023	149.134.488.474
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (***)	Công ty con	102.000.000.000	102.000.000.000
		<u>499.674.277.023</u>	<u>251.134.488.474</u>

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

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

**Phải thu về cho vay (tiếp theo)**

- (\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ 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.
- (\*\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn nhu cầu cho hoạt động công ty này và thực hiện đầu tư dự án Khu Công nghiệp và Khu Dân cư Đất đỏ I tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 và hưởng lãi suất 10,5%/năm.
- (\*\*\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn nhu cầu cho hoạt động công ty này với thời hạn cho vay là 13 tháng và hưởng lãi suất 10,5%/năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Công ty con	65.159.449.313	54.449.449.313
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	30.244.257.354	964.873.972
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	-	49.696.431.549
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	-	48.062.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	-	22.131.044.650
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	-	9.665.411.197
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	-	8.565.000.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Công ty con	-	5.273.955.805
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	-	1.255.336.539
Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Công ty con	-	4.350.777
		95.403.706.667	200.068.353.802
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 8(b))</b>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Công ty con	49.800.812.785	287.539.788.549
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Công ty con	48.568.893.391	48.568.893.391
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	26.674.087.676	26.674.087.676
		125.043.793.852	362.782.769.616

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 15)</b>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	841.390.000	37.400.000
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Bên liên quan khác	327.590.000	653.654.300
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	187.275.000	384.973.600
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Công ty con	91.319.054	1.041.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty con	47.457.890	57.061.980
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	4.400.000	4.400.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con	2.062.830	1.375.220
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	428.000	-
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	-	102.300.000
		<u>1.501.922.774</u>	<u>1.242.206.100</u>
<b>Người mua ứng tiền trước (Thuyết minh 16)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty con	<u>58.500.000</u>	<u>-</u>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 20(a))</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Bên liên quan khác	-	1.652.597.257
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	-	884.739.726
Công ty Cổ phần Tín Khai	Bên liên quan khác	-	808.799.009
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	-	489.919.833
		<u>-</u>	<u>3.836.055.825</u>

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh 21(b))</b>			
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty con	-	55.000.000.000
Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Công ty con trước đây	-	8.836.124.416
		-	63.836.124.416
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh 21(c))</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (*)	Bên liên quan khác	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tín Khải	Bên liên quan khác	-	40.110.276.963
		15.000.000.000	55.110.276.963

(\*) Đây là khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất có thời hạn 25 tháng kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 1 tháng 2 năm 2022 theo phụ lục hợp đồng vay vốn số 21.A/2020/PLHĐVV kèm theo hợp đồng vay vốn đã ký số 21/2019/HĐVV ngày 6 tháng 11 năm 2019, với tổng số tiền vay là 20 tỷ Đồng. Khoản vay này nhằm mục đích phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty, và chịu lãi suất 8%/năm.

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

Tổng Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê đất và thuê văn phòng không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	12.374.377.123	10.434.477.766
Từ 1 đến 5 năm	58.877.918.574	43.165.450.132
Trên 5 năm	574.968.136.765	438.051.247.860
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>646.220.432.462</u>	<u>491.651.175.758</u>

**(ii) Tổng Công ty là bên cho thuê**

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

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	156.044.896.344	160.488.884.584
Từ 1 đến 5 năm	861.528.556.124	829.178.360.580
Trên 5 năm	4.753.672.635.624	4.397.967.672.920
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>5.771.246.088.092</u>	<u>5.387.634.918.084</u>

**(b) Cam kết vốn**

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

	2021 VND	2020 VND
TSCĐ và Bất động sản đầu tư	<u>20.282.281.639.636</u>	<u>20.401.765.088.116</u>

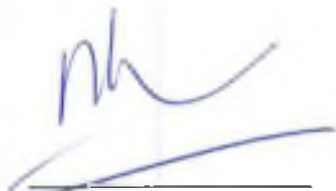
39 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

(c) Các cam kết khác

Bảo lãnh

- (i) Theo Biên bản cam kết ngày 12 tháng 11 năm 2021, Tổng Công ty cam kết dùng tài sản và tất cả nguồn thu nhập hợp pháp của Tổng Công ty bảo lãnh cho khoản vay 250.000.000.000 Đồng của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông tại Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex – Chi nhánh Đồng Nai để phục vụ cho mục đích tăng vốn đầu tư của dự án Khu dân cư Đất đỏ 1.
- (ii) 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 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.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 31 tháng 3 năm 2022.



Nguyễn Như Huỳnh  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hồng  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền