

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Người đại diện theo pháp luật

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Quách Văn Đức	Tổng Giám đốc

Trụ sở chính

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

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

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

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 88. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc

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

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ("Tổng Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2019, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2020. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 88.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM9489
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 1 tháng 4 năm 2020



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.612.204.476.757	2.534.394.349.972
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	862.961.077.941	577.412.093.818
111	Tiền		593.360.726.443	271.593.927.366
112	Các khoản tương đương tiền		269.600.351.498	305.818.166.452
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		234.710.676.898	227.534.214.331
121	Chứng khoán kinh doanh	5(a)	46.367.485.069	6.616.661.800
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	188.343.191.829	220.917.552.531
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.274.245.636.120	701.223.481.202
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	846.698.975.408	622.828.000.774
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	50.945.157.653	59.996.877.716
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	184.320.000.000	13.570.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	263.347.572.055	101.299.566.314
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(71.402.118.904)	(96.808.631.763)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		336.049.908	337.668.161
140	Hàng tồn kho	11	1.138.630.146.029	964.861.966.296
141	Hàng tồn kho		1.166.946.783.308	993.560.767.479
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(28.316.637.279)	(28.698.801.183)
150	Tài sản ngắn hạn khác		101.656.939.769	63.362.594.325
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	8.587.103.053	6.271.602.906
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		65.714.775.397	48.703.741.109
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19(a)	27.355.061.319	8.387.250.310

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		9.219.111.990.729	7.873.950.833.941
210	Các khoản phải thu dài hạn		127.300.829.497	186.051.883.592
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	60.614.766.000	58.571.812.800
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	66.686.063.497	127.480.070.792
220	Tài sản cố định		764.128.574.641	540.882.466.126
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	683.426.044.117	469.562.798.247
222	Nguyên giá		1.282.022.437.566	1.012.748.335.732
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(598.596.393.449)	(543.185.537.485)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	80.702.530.524	71.319.667.879
228	Nguyên giá		91.004.105.561	80.727.757.412
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.301.575.037)	(9.408.089.533)
230	Bất động sản đầu tư	14	1.596.096.637.991	1.159.146.692.756
231	Nguyên giá		2.254.308.178.310	1.739.277.891.318
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(658.211.540.319)	(580.131.198.562)
240	Tài sản dở dang dài hạn		5.698.056.869.751	4.983.470.569.446
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15(a)	2.669.583.937.211	2.481.636.807.219
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15(b)	3.028.472.932.540	2.501.833.762.227
250	Đầu tư tài chính dài hạn		314.238.095.836	407.616.269.358
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(c)	212.570.185.946	277.398.013.677
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(d)	91.864.070.803	131.614.894.072
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5(d)	(1.397.309.213)	(1.396.638.391)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	11.201.148.300	-
260	Tài sản dài hạn khác		719.290.983.013	596.782.952.663
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	673.064.931.349	595.644.223.811
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26	32.675.306.700	-
269	Lợi thế thương mại	16	13.550.744.964	1.138.728.852
270	TỔNG TÀI SẢN		12.831.316.467.486	10.408.345.183.913

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		9.542.924.764.439	7.264.357.432.922
310	Nợ ngắn hạn		3.194.200.446.387	2.588.079.384.909
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	529.249.853.924	348.127.159.651
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18(a)	31.744.562.333	83.742.512.559
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19(b)	88.530.535.070	67.978.444.367
314	Phải trả người lao động		20.169.281.546	37.013.489.525
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20(a)	76.752.540.129	666.593.080.812
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21(a)	108.605.356.974	97.979.750.031
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	200.387.532.491	154.728.341.508
320	Vay ngắn hạn	23	2.095.272.263.567	1.106.804.122.440
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	32.067.023.698	25.112.484.016
323	Quỹ bình ổn giá		11.421.496.655	-
330	Nợ dài hạn		6.348.724.318.052	4.676.278.048.013
331	Phải trả người bán dài hạn		2.388.514	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	18(b)	180.871.273.285	174.731.356.466
333	Chi phí phải trả dài hạn	20(b)	581.181.951.571	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21(b)	3.375.634.260.798	2.825.093.905.970
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	283.552.218.995	262.461.075.502
338	Vay dài hạn	23	1.907.942.411.770	1.360.692.413.781
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26	-	35.116.704.914
342	Dự phòng phải trả dài hạn	27	19.539.813.119	18.182.591.380

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2019 VND	2018 VND
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.288.391.703.047	3.143.987.750.991
410	Vốn chủ sở hữu		3.288.312.393.910	3.143.908.441.854
411	Vốn góp của chủ sở hữu	28, 29	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	29	5.634.952.321	5.634.952.321
414	Vốn khác của chủ sở hữu	29	80.943.109.803	63.992.455.484
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	29	(216.747.758.176)	(265.584.961.989)
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	29	5.557.885.416	7.520.757.459
418	Quỹ đầu tư phát triển	29	43.512.421.646	49.552.895.779
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	29	678.685.925	545.785.207
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	29	26.640.482.605	25.839.861.017
421a	- Lũy kế của các năm trước		(9.413.000.196)	(119.353.487.075)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		36.053.482.801	145.193.348.092
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	30	1.342.092.614.370	1.256.406.696.576
430	Nguồn kinh phí và quỹ khác		79.309.137	79.309.137
431	Nguồn kinh phí		79.309.137	79.309.137
440	TỔNG NGUỒN VỐN		12.831.316.467.486	10.408.345.183.913



Tăng Trần Tấn Khải
Người lập



Nguyễn Thị Thủy Vân
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc
Ngày 1 tháng 4 năm 2020

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.669.314.371.343	10.077.755.717.013
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(8.380.235.572)	(4.665.415.814)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.660.934.135.771	10.073.090.301.199
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(8.113.595.362.082)	(9.533.701.994.054)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	547.338.773.689	539.388.307.145
21	Doanh thu hoạt động tài chính	111.577.112.953	132.783.926.972
22	Chi phí tài chính	(145.829.452.568)	(158.086.481.340)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(111.914.689.843)	(107.748.703.056)
24	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	22.278.661.345	(12.613.915.754)
25	Chi phí bán hàng	(185.008.338.415)	(168.887.720.166)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(279.534.942.604)	(318.685.311.475)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	70.821.814.400	13.898.805.382
31	Thu nhập khác	38.626.807.757	1.104.711.276.635
32	Chi phí khác	(20.995.870.072)	(753.825.069.920)
40	Lợi nhuận khác	17.630.937.685	350.886.206.715
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	88.452.752.085	364.785.012.097
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(57.571.450.026)	(115.862.536.185)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.752.266.346	37.272.995.457
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	65.633.568.405	286.195.471.369
61	Phân bổ cho Lợi nhuận sau thuế TNDN của Công ty	36.053.482.801	145.193.348.092
62	Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông không kiểm soát	29.580.085.604	141.002.123.277
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	180	807
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	180	807



Tăng Trần Tấn Khải
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc
Ngày 1 tháng 4 năm 2020

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

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	88.452.752.085	364.785.012.097
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	146.373.731.617	130.144.097.753
03	(Hoàn nhập dự phòng)/các khoản dự phòng	(23.637.877.761)	79.367.335.482
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	18.512.612.578	927.226.779
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(92.649.149.153)	(79.624.815.165)
06	Chi phí lãi vay	111.914.689.843	107.748.703.056
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	248.966.759.209	603.347.560.002
09	Tăng giảm các khoản phải thu	(381.954.908.933)	(330.645.744.572)
10	Tăng hàng tồn kho	(63.768.631.219)	(89.774.569.289)
11	Tăng các khoản phải trả	960.771.166.592	875.962.655.719
12	Tăng chi phí trả trước	(59.138.594.640)	(190.159.212.690)
14	Tiền lãi vay đã trả	(137.955.957.993)	(104.349.601.129)
15	Thuế TNDN đã nộp	(84.127.981.673)	(74.069.245.501)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(36.977.318.507)	(13.757.074.972)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	445.814.532.836	676.554.767.568
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.154.621.618.650)	(481.069.640.081)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ	5.885.338.106	1.980.106.426
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm có kỳ hạn	(201.917.407.749)	(58.571.812.800)
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi tiết kiệm có kỳ hạn	238.418.216.960	17.301.434.426
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(107.297.192.294)	(18.183.179.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	12.002.000.000	15.777.223.117
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia	77.611.420.555	109.005.782.182
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1.129.919.243.072)	(413.760.085.730)


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

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2019 VND	2018 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	-	442.000.000.000
33	Tiền thu đi vay	8.117.374.172.081	8.422.245.702.535
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(7.034.100.466.404)	(9.014.966.186.114)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(113.477.535.671)	(221.115.293.714)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	969.796.170.006	(371.835.777.293)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	285.691.459.770	(109.041.095.455)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	577.412.093.818	686.805.450.514
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(142.475.647)	(352.261.241)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	862.961.077.941	577.412.093.818



Tăng Trần Tấn Khải
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc
Ngày 1 tháng 4 năm 2020

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 90 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 1.563 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 1.460 nhân viên).

Tập đoàn có trụ sở chính tại số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tập đoàn có 5 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 6 chi nhánh và 2 văn phòng đại diện) như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có 17 công ty con và 10 công ty liên kết như được trình bày dưới đây:

Số thứ tự	Công ty con	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2019		31.12.2018	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (*)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	-	-	100,00	100,00
3	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	89,47	89,47	100,00	100,00
4	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ bảo vệ	86,13	100,00	86,13	100,00
5	Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ Logistic	91,27	91,27	91,27	91,27
6	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Kho cảng xăng dầu	91,15	91,15	81,98	81,98
7	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa -Phước Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	80,00	80,00	80,00	80,00
8	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	62,70	80,00	83,05	90,91
9	Công ty Cổ phần Scafe (**)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất, kinh doanh cà phê	62,19	62,19	62,19	62,19
10	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	59,07	59,07	59,07	59,07
11	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
12	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	56,74	56,74	56,74	56,74
13	Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản	54,00	54,00	54,00	54,00
14	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,76	51,76	51,76	51,76
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
16	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (***)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	60,10	75,79	-	-
17	Công ty Cổ phần Hiệp Phú (***)	Thành phố Cần Thơ	Chế biến thủy sản	99,21	99,21	-	-
18	Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu	100,00	100,00	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Số thứ tự	Công ty liên kết	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2019		31.12.2018	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
1	Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ	46,84	51,32	46,84	51,32
2	Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express (****)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh vận tải hàng không	45,00	45,00	-	-
3	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ cảng	32,39	35,49	32,39	35,49
4	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Tư vấn giám sát, quản lý dự án	29,00	29,00	29,00	29,00
5	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	28,98	28,98	28,98	28,98
6	Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh khí hóa lỏng	21,23	36,00	21,23	36,00
7	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	20,64	35,00	20,64	35,00
8	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ thẩm định giá	18,90	35,00	18,90	35,00
9	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dầu nhờn	16,31	27,65	16,31	27,65
10	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	10,35	20,00	10,35	20,00
11	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (***)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	-	-	40,00	40,00

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

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

(***) Trong năm 2019, Tập đoàn đã hoàn tất việc mua lại cổ phần của các công ty này. Theo đó, các công ty này trở thành công ty con của Tập đoàn.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết và hợp nhất kinh doanh như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

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

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

- Tài sản, nợ phải trả, và lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con ở nước ngoài được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ;
- Giá trị tài sản thuần của công ty con do Tổng Công ty nắm giữ tại ngày mua được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ tại ngày mua;
- LNST chưa phân phối phát sinh sau ngày mua công ty con được quy đổi bằng cách tính toán theo các khoản mục doanh thu, chi phí của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Cổ tức đã trả được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân do tỷ giá bình quân của kỳ báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không quá 2%);

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán (tiếp theo)**

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con được phản ánh lũy kế trong phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Phần chênh lệch tỷ giá hối đoái phân bổ cho Tập đoàn được trình bày tại chỉ tiêu “Chênh lệch tỷ giá hối đoái”. Phần chênh lệch tỷ giá hối đoái phân bổ cho cổ đông không kiểm soát được trình bày trong chỉ tiêu “Lợi ích cổ đông không kiểm soát”. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh liên quan đến việc quy đổi khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết cuối kỳ được tính toàn bộ cho Tập đoàn; và
- Khi thanh lý công ty con, toàn bộ số chênh lệch tỷ giá hối đoái lũy kế trên phần vốn chủ sở hữu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất do chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con đó sẽ được ghi nhận vào doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính cùng kỳ thanh lý công ty con.

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

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**Công ty con**

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

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

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

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

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

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

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

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

Công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2.6 Lợi thế thương mại

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

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

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

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

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.8 Các khoản phải thu

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

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

2.9 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính, trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho khác

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.10 Đầu tư tài chính (tiếp theo)****(c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác được lập vào cuối năm kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2.11 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.13 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần 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
Vườn cây lâu năm	10 năm
TSCĐ hữu hình khác	3 – 8 năm
Phần mềm máy tính	3 – 8 năm
TSCĐ vô hình khác	20 – 30 năm

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất không thời hạn, quyền sử dụng đất có thời hạn, và tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó:

- Quyền sử dụng mặt nước được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.
- Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.
- Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 18 đến 49 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán 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 hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

2.14 Thuê hoạt động

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

2.15 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. 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 hợp nhất.

2.16 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

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

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong thời hạn dự kiến cao hơn một năm trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng; và chi phí lập kế hoạch, thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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

2.16 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của chi phí trong năm kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính trừ chi phí ước tính để hoàn thành khu dân cư – tái định cư và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ trong tương lai.

2.17 Chi phí trả trước

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

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

Bao gồm trong chi phí trả trước 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.

2.18 Nợ phải trả

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

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

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

2.19 Vay

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

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

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

2.19 Vay (tiếp theo)

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

2.20 Chi phí phải trả

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

2.21 Các khoản dự phòng

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

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

2.22 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 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.

2.23 Doanh thu chưa thực hiện

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

2.24 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của 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.

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

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

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh hợp nhất (lãi hoặc lỗ) sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo và sau khi đã trích các quỹ được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại thời điểm báo cáo.

2.25 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong các báo cáo tài chính hợp nhất của năm kế toán mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông. LNST có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.25 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)****(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

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

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

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

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

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

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

(b) Doanh thu bán bất động sản

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; 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 Tập đoàn 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 2.11.

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

(f) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(g) Thu nhập từ cổ tức và lợi nhuận

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

2.27 Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

2.29 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí đi vay vốn; chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; và lỗ tỷ giá hối đoái.

2.30 Chi phí bán hàng

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

2.31 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.32 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

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

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

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế 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 TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong năm mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.33 Các bên liên quan**

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

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

2.34 Báo cáo bộ phận

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

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

2.35 Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh 10);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 11);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 13);
- Chi phí phải trả ngắn hạn và dài hạn (Thuyết minh 20);
- Thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 26); và
- Dự phòng phải trả dài hạn (Thuyết minh 27).

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

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**(a) Mua Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa**

Ngày 31 tháng 5 năm 2019, Tập đoàn hoàn tất việc mua thêm cổ phần tương ứng với 17,02% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công với giá phí là 47.775.080.000 Đồng. Theo đó, Tập đoàn nâng tổng tỷ lệ sở hữu lên 57,02% tại công ty con này với tổng giá phí mua lũy kế là 125.933.849.707 Đồng, đã được thanh toán toàn bộ bằng tiền mặt.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

**Giá trị hợp lý có thể
xác định tại ngày mua
VND**

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	23.777.887.706
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.553.839.672
Hàng tồn kho	108.616.792.206
Tài sản ngắn hạn khác	11.758.569.302
TSCĐ	85.158.578.462
Tài sản dở dang dài hạn	509.905.078.085
Tài sản dài hạn khác	3.354.197.572
	744.124.943.005

Nợ phải trả

Nợ phải trả ngắn hạn	221.451.448.123
Nợ phải trả dài hạn	327.276.570.615
	548.728.018.738

Tài sản thuần

195.396.924.267

Lợi thế thương mại (Thuyết minh 16)	14.518.523.490
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(83.981.598.050)
Tổng giá phí	125.933.849.707
<i>Giá phí mua lần 1 đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	78.158.769.707
<i>Giá phí mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát</i>	47.775.080.000

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 31 tháng 5 năm 2019 của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa lần lượt là 51.248.657.164 Đồng và 140.217.824 Đồng. Lợi nhuận trước thuế từ ngày mua đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa là 232.758.206 Đồng.

Sau đó, Tập đoàn đầu tư thêm vào Công ty con này để nâng tỷ lệ sở hữu lên 60,10% tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**(b) Mua Công ty Cổ phần Hiệp Phú**

Trong Quý 3 năm 2019, Tập đoàn hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tương ứng với 90,00% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Hiệp Phú từ Ông Đinh Vũ Ngọc Tân và Ông Đinh Xuân Sơn với giá phí là 75 tỷ Đồng. Giá phí chuyển nhượng được căn trừ vào khoản nợ phải thu của Tập đoàn từ Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro (Thuyết minh 10).

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản và nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý có thể xác định tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	805.066.666
Các khoản phải thu ngắn hạn	18.779.891.862
TSCĐ	30.694.357.657
Chi phí trả trước dài hạn	81.171.053.604
Tài sản khác	1.689.958.346
	133.140.328.135
Nợ phải trả	
Nợ phải trả ngắn hạn	16.535.386.658
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	14.588.085.000
Nợ phải trả khác	2.397.518.032
	33.520.989.690
Tài sản thuần	99.619.338.445
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(14.657.404.600)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(9.961.933.845)
Tổng giá phí	75.000.000.000

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 30 tháng 6 năm 2019 của Công ty Cổ phần Hiệp Phú lần lượt là 10.730.924.350 Đồng và (575.677.996) Đồng. Lợi nhuận trước thuế từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần Hiệp Phú là 2.790.582.145 Đồng.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2019 VND	2018 VND
Tiền mặt	6.008.584.085	7.313.293.449
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	584.573.142.358	251.367.633.917
Tiền đang chuyển	2.779.000.000	12.913.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	269.600.351.498	305.818.166.452
	<u>862.961.077.941</u>	<u>577.412.093.818</u>

(*) Khoản mục này bao gồm tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,3% đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: từ 4,2% đến 5,1%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	2019			2018		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (Thuyết minh 5(d))	30.980.222.002	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	9.255.653.000	-	6.616.661.800	11.014.992.000	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (TMW) (Thuyết minh 5(d))	4.914.700.000	5.914.300.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (ILB) (Thuyết minh 5(d))	3.855.901.267	5.628.000.000	-	-	-	-
	<u>46.367.485.069</u>	<u>20.797.953.200</u>	<u>-</u>	<u>6.616.661.800</u>	<u>11.014.992.000</u>	<u>-</u>

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

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

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2019			2018		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
i. Ngắn hạn						
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	188.343.191.829	188.343.191.829	-	220.917.552.531	220.917.552.531	-
ii. Dài hạn						
Trái phiếu (**)	11.201.148.300	11.201.148.300	-	-	-	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,7% đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 4,2% đến 6,1%/năm). Bao gồm trong tiền gửi có kỳ hạn khoản 41.225.000.000 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết các khoản trái phiếu bao gồm:

- 10 trái phiếu phát hành riêng lẻ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") với giá trị là 10 tỷ Đồng, mã trái phiếu BID2_RL_19.13 ("trái phiếu"), có thời hạn 6 năm và hưởng lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang điện tử chính thức của 4 ngân hàng tham chiếu bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch và BIDV - Khu vực Hà Nội ("Lãi suất tham chiếu") tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng thêm biên độ lãi 1,25%/năm. Nếu BIDV không thực hiện mua lại Trái Phiếu này tại Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại thì lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ thanh toán thứ 6 cho đến khi trái phiếu đáo hạn sẽ bằng Lãi suất tham chiếu + 6,25%/năm. Số trái phiếu này được dùng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại BIDV theo hợp đồng cầm cố số 03/2019/378809/HĐBĐ ngày 2 tháng 12 năm 2019.
- 11.275 trái phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô với giá trị là 1.201.148.300 Đồng, có thời hạn 2 năm và hưởng lãi suất 10,5%/năm cho năm đầu tiên và xác định bằng bình quân lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng tham chiếu bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và BIDV.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

	2019			2018		
	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	46,84	1.950.000.000	384.983.529	46,84	1.950.000.000	384.983.529
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa	45,00	3.300.000.000	3.299.525.584	-	-	-
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	32,39	35.487.400.000	41.168.920.708	32,39	35.487.400.000	38.925.815.755
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	29,00	1.173.790.000	1.707.536.692	29,00	1.173.790.000	1.784.506.095
Công ty Cổ phần Thống Nhất	28,98	24.173.600.000	54.915.543.683	28,98	24.173.600.000	37.660.451.521
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ Hóa lỏng Tín Nghĩa	21,23	10.800.000.000	10.860.116.771	21,23	10.800.000.000	11.176.356.285
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	20,64	9.380.000.000	5.921.678.431	20,64	9.380.000.000	6.049.316.265
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	18,90	1.340.500.000	2.451.365.806	18,90	1.340.500.000	2.376.223.872
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	16,31	18.800.000.000	10.241.878.980	16,31	18.800.000.000	10.241.878.980
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	10,35	113.250.000.000	81.618.635.762	10,35	113.250.000.000	88.798.481.375
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	-	-	-	40,00	80.000.000.000	80.000.000.000
		<u>219.655.290.000</u>	<u>212.570.185.946</u>		<u>296.355.290.000</u>	<u>277.398.013.677</u>

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

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

	2019	2018
	VND	VND
Số dư đầu năm	277.398.013.677	180.025.973.548
Đầu tư mới	3.300.000.000	125.763.179.000
Phân lợi nhuận/(lỗ) đã phân bổ	22.278.661.345	(12.613.915.754)
Cổ tức đã nhận	(12.303.806.499)	(15.777.223.117)
Chuyển thành công ty con (Thuyết minh 3(a))	(78.102.682.577)	-
Số dư cuối năm	<u>212.570.185.946</u>	<u>277.398.013.677</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2019			2018		
	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 Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	(*)	-	61.526.695.803	(*)	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	(*)	-	23.232.800.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Bò Kobe Việt Nam	5.000.000.000	(*)	-	5.000.000.000	(*)	-
Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - Công ty Cổ phần	2.093.175.000	(*)	(1.397.309.213)	2.093.175.000	(*)	(1.396.638.391)
Công ty Cổ phần Y dược phẩm Việt Nam	11.400.000	(*)	-	11.400.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (**)	-	-	-	4.914.700.000	(*)	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (**)	-	-	-	3.855.901.267	(*)	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (**)	-	-	-	30.980.222.002	(*)	-
	<u>91.864.070.803</u>		<u>(1.397.309.213)</u>	<u>131.614.894.072</u>		<u>(1.396.638.391)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do cổ phiếu của các đơn vị này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(**) Theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 45/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, số 46/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019 và số 97/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thoái vốn của Tập đoàn tại những công ty này trong thời hạn sớm nhất, theo đó các khoản đầu tư này được phân loại lại là chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh 5(a)).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	841.525.240.090	432.035.474.070
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	5.173.735.318	190.792.526.704
	<u>846.698.975.408</u>	<u>622.828.000.774</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết khách hàng chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Bernhard Rothfos GmbH	92.669.474.642	8.150.487.867
Netbulk Shipping Pte Ltd	84.898.900.792	-
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	46.165.787.996	123.320.787.996
	<u>123.734.163.430</u>	<u>131.478.276.863</u>

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 10.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	49.989.238.965	59.083.433.109
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	955.918.688	913.444.607
	<u>50.945.157.653</u>	<u>59.996.877.716</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số trả trước cho người bán ngắn hạn - bên thứ ba được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Công ty TNHH Vận tải Tú Hòa Phát	-	8.866.456.667
	<u>-</u>	<u>8.866.456.667</u>

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	140.750.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn</i>		
<i>Thương Tín (*)</i>	59.750.000.000	-
<i>Công ty TNHH Vĩnh Cường (**)</i>	50.000.000.000	-
<i>Cá nhân (***)</i>	31.000.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	43.570.000.000	13.570.000.000
	<u>184.320.000.000</u>	<u>13.570.000.000</u>

(*) Đây là khoản Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu, một công ty con của Tổng Công ty cho vay với tổng hạn mức tín dụng là 79.750 triệu Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay là 6 tháng kể từ ngày 27 tháng 8 năm 2019, và hưởng lãi suất 10,5%/năm.

(**) Đây là khoản Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, một công ty con của Tổng Công ty cho vay với tổng hạn mức tín dụng là 50 tỷ Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công hạ tầng dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài, với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2019, và hưởng lãi suất 7%/năm.

(***) Chi tiết các khoản Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân, một công ty con của Tổng Công ty cho vay cá nhân chủ yếu bao gồm:

- Khoản phải thu về cho vay từ Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng với giá trị là 15 tỷ Đồng. Khoản vay có thời hạn 21 tháng kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2019, và hưởng lãi suất thỏa thuận.
- Khoản phải thu về cho vay từ Ông Phan Thanh Vĩnh Thiện với giá trị là 15 tỷ Đồng. Khoản vay có thời hạn 21 tháng kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2019, và hưởng lãi suất thỏa thuận.

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	60.614.766.000	58.571.812.800
	<u>60.614.766.000</u>	<u>58.571.812.800</u>

9 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	131.031.133.722	70.758.799.160
<i>Tạm ứng nhân viên</i>	44.917.830.091	15.253.508.547
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ</i>		
<i>Xuất nhập khẩu Long Khang</i>	28.120.528.184	28.364.008.184
<i>Cổ tức ứng trước (Thuyết minh 31)</i>	24.076.642.500	-
<i>Ông Trần Minh Trí</i>	6.637.500.000	6.637.500.000
<i>Lãi cho vay</i>	3.558.676.973	-
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	1.129.780.000	4.757.249.578
<i>Khác</i>	22.590.175.974	15.746.532.851
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	132.316.438.333	30.540.767.154
<i>Cổ tức ứng trước</i>	27.265.000.000	-
<i>Khác</i>	105.051.438.333	30.540.767.154
	<u>263.347.572.055</u>	<u>101.299.566.314</u>

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khác quá hạn thanh toán được trình bày tại Thuyết minh 10.

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba	66.686.063.497	45.480.070.792
<i>Khoản đặt cọc đảm bảo (*)</i>	20.132.220.000	20.127.220.000
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	26.741.146.500	25.351.704.501
<i>Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố</i>		
<i>Biên Hòa</i>	19.772.197.000	-
<i>Khác</i>	40.499.997	1.146.291
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	-	82.000.000.000
	<u>66.686.063.497</u>	<u>127.480.070.792</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2019			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo (*)	46.165.787.996	12.980.221.894	33.185.566.102	trên 24 tháng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.120.528.184	-	28.120.528.184	trên 36 tháng
Đối tượng khác	10.096.024.618	-	10.096.024.618	trên 36 tháng
	<u>84.382.340.798</u>	<u>12.980.221.894</u>	<u>71.402.118.904</u>	
	<u><u>84.382.340.798</u></u>	<u><u>12.980.221.894</u></u>	<u><u>71.402.118.904</u></u>	
	2018			Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	123.320.787.996	61.660.393.998	61.660.393.998	trên 24 tháng
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.364.008.184	-	28.364.008.184	trên 36 tháng
Đối tượng khác	8.573.788.538	1.789.558.957	6.784.229.581	trên 36 tháng
	<u>160.258.584.718</u>	<u>63.449.952.955</u>	<u>96.808.631.763</u>	
	<u><u>160.258.584.718</u></u>	<u><u>63.449.952.955</u></u>	<u><u>96.808.631.763</u></u>	

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

11 HÀNG TỒN KHO

	2019		2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	101.970.018.396	(466.237.435)	96.219.929.896	(5.004.419.350)
Công cụ, dụng cụ	3.740.521.423	(384.435.454)	5.938.277.564	(306.036.286)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	331.806.816.991	-	246.961.425.230	-
Thành phẩm	119.035.346.980	(6.374.573.510)	146.609.974.640	(12.379.665.064)
Hàng hóa	608.401.873.269	(21.091.390.880)	495.738.646.336	(11.008.680.483)
Hàng gửi bán	1.992.206.249	-	2.092.513.813	-
	<u>1.166.946.783.308</u>	<u>(28.316.637.279)</u>	<u>993.560.767.479</u>	<u>(28.698.801.183)</u>
	<u>1.138.630.146.029</u>		<u>964.861.966.296</u>	

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

	2019 VND	2018 VND
Công trình Khu dân cư Quang Vinh	169.295.958.088	93.849.019.080
Dự án Khu dân cư Thạnh Phú	80.341.258.279	60.346.793.997
Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	45.761.890.423	59.929.090.556
Công trình Kios – đường trục nối Khu Công nghiệp	9.924.254.741	13.247.671.381
Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	6.834.745.667	4.358.897.297

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	28.698.801.183	32.518.324.376
Hoàn nhập trong năm	(382.163.904)	(3.819.523.193)
Số dư cuối năm	<u>28.316.637.279</u>	<u>28.698.801.183</u>

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Công cụ, dụng cụ	2.365.156.015	2.121.797.667
Chi phí sửa chữa tài sản	1.523.014.208	1.128.255.341
Chi phí thuê văn phòng	1.600.000.000	758.501.309
Khác	3.098.932.830	2.263.048.589
	<u>8.587.103.053</u>	<u>6.271.602.906</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	6.271.602.906	9.551.838.592
Tăng trong năm	21.536.102.327	27.798.225.796
Phân bổ trong năm	(19.220.602.180)	(31.078.461.482)
	<u>8.587.103.053</u>	<u>6.271.602.906</u>

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Chi phí thuê đất	330.125.270.111	218.367.971.373
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	161.486.381.136	200.009.289.640
Giá trị lợi thế vị trí địa lý	89.748.521.449	97.408.660.127
Giá trị lợi thế kinh doanh	11.598.701.690	13.418.105.870
Công cụ, dụng cụ	11.556.325.115	4.717.586.947
Chi phí san lấp mặt bằng	8.987.986.197	9.223.218.777
Chi phí thi công nội thất văn phòng	5.145.994.280	6.090.565.996
Chi phí hoa hồng môi giới	4.691.252.623	7.973.746.908
Khác	49.724.498.748	38.435.078.173
	<u>673.064.931.349</u>	<u>595.644.223.811</u>

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)**(b) Dài hạn (tiếp theo)**

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	595.644.223.811	352.373.893.296
Tăng do mua công ty con	83.792.487.975	-
Tăng trong năm	35.607.101.523	150.798.647.194
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15(b))	-	195.353.223.470
Chuyển từ TSCĐ vô hình	-	5.454.727.137
Phân bổ trong năm	(41.978.881.960)	(108.336.267.286)
Số dư cuối năm	<u>673.064.931.349</u>	<u>595.644.223.811</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 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	Vườn cây lâu năm VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	561.378.686.363	248.947.338.005	118.264.311.821	12.109.464.791	64.406.018.933	7.642.515.819	1.012.748.335.732
Mua trong năm	2.594.990.367	7.677.085.525	5.164.944.454	925.583.467	-	700.811.600	17.063.415.413
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15(b))	108.530.226.494	26.418.924.034	27.903.921.587	869.794.262	5.691.224.219	1.867.245.456	171.281.336.052
Mua công ty con	104.307.354.618	22.779.241.906	7.002.367.908	287.994.891	-	2.194.502.289	136.571.461.612
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(62.200.401)	(63.894.603)	(193.637.619)	-	(2.788.714.222)	-	(3.108.446.845)
Thanh lý	(9.514.051.716)	(1.968.728.945)	(1.354.800.000)	-	-	-	(12.837.580.661)
Giảm do thoái vốn đầu tư	(26.414.696.364)	(12.523.121.320)	(382.281.220)	(208.222.409)	-	(167.762.424)	(39.696.083.737)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>740.820.309.361</u>	<u>291.266.844.602</u>	<u>156.404.826.931</u>	<u>13.984.615.002</u>	<u>67.308.528.930</u>	<u>12.237.312.740</u>	<u>1.282.022.437.566</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ (tiếp theo)

(a) TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Giá trị khấu hao lũy kế							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	255.223.393.836	185.295.137.667	65.567.653.153	8.409.769.095	25.212.951.514	3.476.632.220	543.185.537.485
Khấu hao trong năm	29.054.298.832	17.783.979.468	13.654.091.628	1.111.704.634	3.305.614.262	379.333.010	65.289.021.834
Mua công ty con	9.175.370.658	8.344.175.880	2.289.819.804	227.048.358	1.055.321.309	-	21.091.736.009
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(46.095.619)	(40.954.907)	(124.150.348)	-	(1.136.848.818)	-	(1.348.049.692)
Thanh lý	(2.142.111.201)	(1.870.598.871)	(1.354.800.000)	-	-	-	(5.367.510.072)
Giảm do thoái vốn đầu tư	(12.919.665.142)	(10.744.173.344)	(382.281.220)	(208.222.409)	-	-	(24.254.342.115)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>278.345.191.364</u>	<u>198.767.565.893</u>	<u>79.650.333.017</u>	<u>9.540.299.678</u>	<u>28.437.038.267</u>	<u>3.855.965.230</u>	<u>598.596.393.449</u>
Giá trị còn lại							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>306.155.292.527</u>	<u>63.652.200.338</u>	<u>52.696.658.668</u>	<u>3.699.695.696</u>	<u>39.193.067.419</u>	<u>4.165.883.599</u>	<u>469.562.798.247</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>462.475.117.997</u>	<u>92.499.278.709</u>	<u>76.754.493.914</u>	<u>4.444.315.324</u>	<u>38.871.490.663</u>	<u>8.381.347.510</u>	<u>683.426.044.117</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 354.716.961.845 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 151.638.346.916 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 162.119.607.510 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 138.656.726.824 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền sử dụng mặt nước VND	Phần mềm kế toán VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	75.305.425.977	1.000.000.000	4.162.423.655	259.907.780	80.727.757.412
Mua trong năm	-	-	2.679.234.755	-	2.679.234.755
Chuyển từ Xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15(b))	7.638.000.000	-	-	-	7.638.000.000
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(40.886.606)	-	-	-	(40.886.606)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	82.902.539.371	1.000.000.000	6.841.658.410	259.907.780	91.004.105.561
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	5.077.746.315	1.000.000.000	3.070.435.438	259.907.780	9.408.089.533
Khấu hao trong năm	343.513.044	-	554.347.604	-	897.860.648
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(4.375.144)	-	-	-	(4.375.144)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.416.884.215	1.000.000.000	3.624.783.042	259.907.780	10.301.575.037
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	70.227.679.662	-	1.091.988.217	-	71.319.667.879
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	77.485.655.156	-	3.216.875.368	-	80.702.530.524

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 42.711.067.403 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 42.711.067.403 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 2.281.899.815 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 2.281.899.815 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	693.397.914.006	1.045.879.977.312	1.739.277.891.318
Tăng trong năm	14.716.286.460	2.771.943.496	17.488.229.956
Xây dựng cơ bản dở dang mới hoàn thành (Thuyết minh 15(b))	201.234.289.362	296.307.767.674	497.542.057.036
Phân loại lại	6.620.897.844	(6.620.897.844)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>915.969.387.672</u>	<u>1.338.338.790.638</u>	<u>2.254.308.178.310</u>
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	252.240.012.975	327.891.185.587	580.131.198.562
Khấu hao trong năm	13.788.411.013	64.291.930.744	78.080.341.757
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>266.028.423.988</u>	<u>392.183.116.331</u>	<u>658.211.540.319</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	<u>441.157.901.031</u>	<u>717.988.791.725</u>	<u>1.159.146.692.756</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>649.940.963.684</u>	<u>946.155.674.307</u>	<u>1.596.096.637.991</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 262.754.248.411 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 277.401.627.863 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 93.681.535.104 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 18.079.465.694 Đồng).

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 được thuyết minh tại Thuyết minh 34.

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

	2019	2018
	VND	VND
Chi phí xây dựng dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.060.729.718.317	1.023.697.215.639
Chi phí bồi thường dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	705.594.478.340	720.628.002.262
Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	388.544.498.836	287.748.391.398
Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài	492.738.355.181	428.702.913.441
Khác	21.976.886.537	20.860.284.479
	<u>2.669.583.937.211</u>	<u>2.481.636.807.219</u>

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2019	2018
	VND	VND
Khu Công nghiệp Ông Kèo	902.956.475.350	766.057.695.122
Khu Công nghiệp Đất Đỏ	634.086.318.495	738.516.784.948
Dây chuyền nhà máy cà phê hòa tan Tín Nghĩa	488.879.128.933	-
Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	288.351.837.350	338.102.540.122
Khu Công nghiệp An Phước	226.637.476.820	170.843.433.506
Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng	104.371.878.273	102.138.717.500
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D	66.163.223.654	53.436.986.379
Khu du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch	40.545.693.320	38.346.304.167
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	38.404.302.767	33.674.196.944
Khu Tái định cư Hiệp Hòa	37.917.738.522	37.611.892.506
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.137.408.158
Quyền sử dụng đất tại Tam Phước	26.218.360.219	25.791.882.588
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	26.007.385.270	24.948.746.221
Nhà xưởng số 6	15.008.961.518	-
Khu cù lao phố	13.320.215.161	13.320.215.161
Khác	85.411.428.730	124.906.958.905
	<u>3.028.472.932.540</u>	<u>2.501.833.762.227</u>

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

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

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	2.501.833.762.227	2.457.212.175.237
Mua trong năm	926.465.522.108	522.830.640.624
Mua công ty con (Thuyết minh 3(a))	509.905.078.865	-
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13(a))	(171.281.336.052)	(21.118.713.074)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14)	(497.542.057.036)	(261.737.117.090)
Chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(233.270.037.572)	-
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 13(b))	(7.638.000.000)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	-	(195.353.223.470)
Số dư cuối năm	<u>3.028.472.932.540</u>	<u>2.501.833.762.227</u>

16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	1.138.728.852	2.277.457.706
Tăng trong năm (Thuyết minh 3(a))	14.518.523.490	-
Phân bổ trong năm	(2.106.507.378)	(1.138.728.854)
Số dư cuối năm	<u>13.550.744.964</u>	<u>1.138.728.852</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	490.971.640.218	272.336.636.826
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	38.278.213.706	75.790.522.825
	<u>529.249.853.924</u>	<u>348.127.159.651</u>

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết nhà cung cấp chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn – bên thứ ba được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Vitol Asia Pte Ltd	142.299.417.473	-
Mercuria Energy Trading Sa	70.407.625.806	-
HL Energy Trading Pte Ltd	59.946.959.119	-
Hợp tác xã Cà phê Thủy Tiến	13.515.838.200	53.487.750.000
	<u> </u>	<u> </u>

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

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	31.744.562.333	83.637.219.924
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	-	105.292.635
	<u>31.744.562.333</u>	<u>83.742.512.559</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không có người mua chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn. Chi tiết tổng số người mua trả tiền trước ngắn hạn - bên thứ ba chủ yếu bao gồm các khoản ứng trước của khách hàng cá nhân theo hợp đồng mua nhà ở dự án Khu dân cư Quang Vinh.

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	180.871.273.285	174.731.356.466
	<u> </u>	<u> </u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn không có người mua chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước dài hạn. Chi tiết tổng số người mua trả tiền trước dài hạn - bên thứ ba chủ yếu bao gồm các khoản ứng trước của khách hàng cá nhân theo hợp đồng góp vốn ở dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã được hoàn/ đã nộp trong năm VND	Số được cản trừ trong năm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
(a) Phải thu						
Thuế GTGT	6.257.784.473	-	-	(6.257.784.473)	3.271.057.638	3.271.057.638
Thuế TNDN	1.553.369.371	-	-	-	3.377.421.435	4.930.790.806
Thuế thu nhập cá nhân	463.159.747	-	-	(463.159.747)	246.382.317	246.382.317
Thuế nhập khẩu	-	(46.922.632.106)	64.243.706.266	-	-	17.321.074.160
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	112.936.719	(86.772.101.074)	86.659.164.355	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	(21.979.372.228)	23.563.817.556	-	-	1.584.445.328
Thuế nhà thầu	-	(310.298.894)	311.609.964	-	-	1.311.070
	<u>8.387.250.310</u>	<u>(155.984.404.302)</u>	<u>174.778.298.141</u>	<u>(6.720.944.220)</u>	<u>6.894.861.390</u>	<u>27.355.061.319</u>
(b) Phải nộp						
Thuế GTGT	18.060.491.559	107.992.585.283	(101.978.423.485)	(6.257.784.473)	-	17.816.868.884
Thuế TNDN	48.469.666.026	57.571.450.026	(84.127.981.673)	-	3.377.421.435	25.290.555.814
Thuế thu nhập cá nhân	1.085.507.783	25.719.276.725	(22.276.061.582)	(463.159.747)	246.382.317	4.311.945.496
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	26.585.961.057	(25.576.478.632)	-	-	1.009.482.425
Thuế bảo vệ môi trường	-	215.186.596.453	(175.197.914.453)	-	-	39.988.682.000
Thuế tài nguyên	3.579.968	51.827.216	(50.507.024)	-	-	4.900.160
Thuế khác	359.199.031	-	(251.098.740)	-	-	108.100.291
	<u>67.978.444.367</u>	<u>433.107.696.760</u>	<u>(409.458.465.589)</u>	<u>(6.720.944.220)</u>	<u>3.623.803.752</u>	<u>88.530.535.070</u>

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	25.595.225.627	604.813.347.595
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	23.521.730.974	17.491.253.512
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	12.340.091.405	38.381.359.555
Khác	15.295.492.123	5.907.120.150
	<u>76.752.540.129</u>	<u>666.593.080.812</u>

(b) Dài hạn

Chi phí phải trả dài hạn chủ yếu bao gồm các chi phí giá vốn tạm tính cho cơ sở hạ tầng chưa xây dựng của diện tích bất động sản đã bán của dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	106.325.485.175	95.879.629.564
Khác	2.279.871.799	2.100.120.467
	<u>108.605.356.974</u>	<u>97.979.750.031</u>

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	3.346.132.353.427	2.792.098.723.164
Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
Doanh thu từ hoạt động cho thuê khác	23.059.773.941	26.553.049.376
	<u>3.375.634.260.798</u>	<u>2.825.093.905.970</u>

22 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2019 VND	2018 VND
Bên thứ ba (*)	196.486.627.970	153.810.556.508
Bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	3.900.904.521	917.785.000
	<u>200.387.532.491</u>	<u>154.728.341.508</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả khác được trình bày như sau:

	2019 VND	2018 VND
Phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp	129.048.743.090	74.148.487.401
Cổ tức phải trả (Thuyết minh 31)	35.062.374.027	67.510.891.458
	<u>164.111.117.117</u>	<u>141.659.378.859</u>

(b) Dài hạn

	2019 VND	2018 VND
Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh (*)	203.000.000.000	153.000.000.000
Phải trả Hội đồng bồi thường Huyện Long Thành cho chi phí bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	26.348.365.656	24.959.484.555
Phải trả dài hạn tiền thuê đất	13.746.955.069	56.394.166.774
Chi phí chiết khấu, ưu đãi giảm giá theo hợp đồng cho vay	8.412.626.250	-
Khác	5.370.184.344	1.433.336.497
	<u>283.552.218.995</u>	<u>262.461.075.502</u>

(*) Đây là khoản tạm ứng theo hợp đồng hợp tác giữa một công ty con và Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh nhằm phân phối dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài.

23 VAY

(a) Theo thời hạn thanh toán

	2019 VND	2018 VND
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng	1.719.312.161.544	829.991.761.023
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	153.601.897.178	76.052.744.302
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm	8.722.900.000	7.640.000.000
Trái phiếu đến hạn trong vòng 1 năm (Thuyết minh 24)	-	187.300.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	25.980.000.000	5.819.617.115
Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trong vòng 1 năm	184.843.304.845	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	2.812.000.000	-
	<u>2.095.272.263.567</u>	<u>1.106.804.122.440</u>
Dài hạn		
Vay ngân hàng	1.643.898.391.133	1.207.155.352.516
Vay ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	(153.601.897.178)	(76.052.744.302)
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	30.638.523.028	28.977.450.301
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm	(8.722.900.000)	(7.640.000.000)
Vay cá nhân và tổ chức khác	534.979.839.632	208.252.355.266
Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trong vòng 1 năm	(186.155.304.845)	-
Vay bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	46.905.760.000	-
	<u>1.907.942.411.770</u>	<u>1.360.692.413.781</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

(b) Biến động của các khoản vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại tỷ giá ngoại tệ cuối năm VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
Vay ngân hàng (*)	829.991.761.023	6.958.058.533.776	(6.070.874.203.303)	2.136.070.048	1.719.312.161.544
Trái phiếu (Thuyết minh 24)	187.300.000.000	-	(187.300.000.000)	-	-
Vay cá nhân và tổ chức khác (**)	5.819.617.115	26.659.723.037	(6.499.340.152)	-	25.980.000.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	-	2.812.000.000	-	-	2.812.000.000
	<u>1.023.111.378.138</u>	<u>6.987.530.256.813</u>	<u>(6.264.673.543.455)</u>	<u>2.136.070.048</u>	<u>1.748.104.161.544</u>

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
BIDV - Chi nhánh Đồng Nai	USD	408.328.276.836	6,00	Tiền gửi ngân hàng, trái phiếu, cổ phiếu Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa và toàn bộ quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tại Chi nhánh Bảo Lộc. Khoản vay này của Tổng Công ty.
	VND	167.537.302.200	3,60	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở Giao dịch Đồng Nai	USD	366.688.798.967	3,60 - 4,20	Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai. Khoản vay này của Tổng Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	VND	117.761.421.700	6,68 - 7,05	Tín chấp. Khoản vay này của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	USD VND	107.127.871.583 10.405.755.150	3,50	Công trình xây dựng tại Số 96 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa. cổ phiếu Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa. Khoản vay này của Tổng Công ty.
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	USD	83.182.226.157	7,00	Tín chấp. Khoản vay này của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai	VND	77.084.780.000	10,50	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất thuộc dự án Khu dân cư Quang Vinh. Khoản vay này của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	79.476.271.624	Theo từng khế ước	Hàng hóa, quyền đòi nợ quy định theo hợp đồng thế chấp. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.

23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	29.468.440.810	6,00	Các trạm xăng dầu, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.
BIDV - Chi nhánh Đồng Nai	VND	16.324.012.983	Theo từng khế ước	Cổ phiếu tại công ty liên kết.
	USD	59.603.961.755	4,40	Toàn bộ hàng hóa tồn kho.
	VND	20.900.000.000	7,00	
	VND	2.000.000.000	7,50	Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm.
				Các khoản vay này của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa.
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	VND	82.463.166.781	Theo từng khế ước	Hàng tồn kho, quyền đòi nợ và bảo lãnh của Tổng Công ty.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	62.733.606.168	Theo từng khế ước	Tài sản cố định, hàng tồn kho. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông Sản Thực phẩm Đồng Nai .
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	VND	8.163.857.160	Theo từng khế ước	Quyền sử dụng công trình, máy móc, thiết bị. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông Sản Thực phẩm Đồng Nai.

23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	VND	7.169.005.470	Theo từng kế ước nhận nợ	Hàng hóa, quyền tài sản theo hợp đồng thế chấp. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa.
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở Giao dịch Đồng Nai	VND	770.000.000	Theo từng kế ước nhận nợ	Cam kết đồng trả nợ của Tổng Công ty. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa.
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	12.123.406.200	Theo từng kế ước nhận nợ	Tín chấp. Khoản vay này của Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities.
		1.719.312.161.544		

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

Đối tượng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Vay cá nhân bởi Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (Công ty con)	VND	25.980.000.000	0,00	Tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

(c) Biến động của các khoản vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2019 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại tỷ giá ngoại tệ cuối năm VND	Tại ngày 31.12.2019 VND
Vay ngân hàng (*)	1.207.155.352.516	933.063.034.236	(511.697.534.496)	15.377.538.877	1.643.898.391.133
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	28.977.450.301	20.426.278.488	(18.765.205.761)	-	30.638.523.028
Vay cá nhân và tổ chức khác (**)	208.252.355.266	565.546.721.500	(238.819.237.134)	-	534.979.839.632
Vay bên liên quan (Thuyết minh 45(b))	-	46.905.760.000	-	-	46.905.760.000
	<u>1.444.385.158.083</u>	<u>1.565.941.794.224</u>	<u>(769.281.977.391)</u>	<u>15.377.538.877</u>	<u>2.256.422.513.793</u>

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

Ngân hàng	Hạn mức	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai		VND	216.136.000.000	10,8 -11,8	Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp An Phước. Khoản vay này của Tổng Công ty.
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai		VND	166.278.943.878	9,5 -12,0	Hợp đồng thế chấp quyền khai thác Khu Công nghiệp Ông Kèo. Khoản vay này của Tổng Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Hạn mức	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai		VND	67.896.500.000	6,5 - 6,97	Quyền sử dụng đất Phường Quyết Thắng, Thành Phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Khoản vay của Tổng Công ty.
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	18.800.000.000	VND	5.601.567.745	6,79	Nhà kho tại khu công nghiệp Nhơn Trạch; tài sản hình thành từ vốn vay. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.
	1.988.000.000	VND	1.773.081.080		
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đồng Nai	460.000.000.000	VND	165.874.040.659	Theo từng khế ước	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, công nợ phải thu. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu.
	426.460.000.000	VND	59.077.911.167	15,0 - 17,8	Quyền sử dụng đất tại Cù Lao Tân Vạn và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Hạn mức	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	3.080.000.000	VND	2.640.000.000	Theo từng khế ước	2 xe chữa cháy hiệu Hino. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông.
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Vũng Tàu	500.000.000.000	VND	264.400.000.000	Theo từng khế ước	Dự án khu công nghiệp Đất Đỏ. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông.
BIDV - Chi nhánh Đồng Đăng Nai	2.947.000.000	JPY	313.140.421.650	3,82	Quyền sử dụng đất. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	4.100.000.000	VND	742.081.277	Theo từng khế ước	Máy móc, thiết bị thuộc dự án Nhà máy điều Long Khánh. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	390.000.000.000 hoặc ngoại tệ tương đương	USD	258.950.889.508	Theo từng khế ước	Máy móc, thiết bị hình thành từ dự án tại khu công nghiệp Nhơn Trạch III – Giai đoạn 2. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa.
		VND	121.386.954.169		
			1.643.898.391.133		

23 VAY (tiếp theo)

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

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

Đối tượng	Hạn mức	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Vay từ cá nhân bởi:			440.285.034.632		
<i>Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu (Công ty con)</i>		VND	253.180.360.000	0,00	Tín chấp.
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (Công ty con)</i>		VND	122.824.419.845	0,00	Tín chấp.
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Công ty con)</i>		VND	62.707.410.000	0,00	Tín chấp.
<i>Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa</i>		VND	1.572.844.787	0,00	Tín chấp.
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương liên quan đến:			69.578.805.000		
<i>Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (Công ty con)</i>		VND	63.330.885.000	1,00	Tín chấp.
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (Công ty con)</i>		VND	6.247.920.000	1,00	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thắng Lợi (*)		VND	17.616.000.000	1,00	Tín chấp.
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (*)		VND	7.500.000.000	1,00	Tín chấp.
			<u>534.979.839.632</u>		

(*) Đây là các khoản đi vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu có thời hạn 24 tháng tính từ ngày 31 tháng 12 năm 2019 với lãi suất nêu trên.

24 TRÁI PHIẾU THƯỜNG PHÁT HÀNH

	2019			2018		
	Giá trị VND	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn năm	Giá trị VND	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn năm
Loại phát hành theo mệnh giá						
Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu	-	-	-	187.300.000.000	Kỳ đầu 11,5%/năm	5

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

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

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

Tài sản thế chấp đảm bảo là quyền sử dụng 242.431 m² đất ở lâu thuộc Dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Thạnh.

Vào ngày 2 tháng 1 năm 2019, toàn bộ dư nợ trái phiếu đã được Tập đoàn mua lại tổng mệnh giá còn lại .

25 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	25.112.484.016	14.986.663.763
Trích lập thêm	43.931.858.189	23.882.895.225
Sử dụng quỹ	(36.977.318.507)	(13.757.074.972)
Số dư cuối năm	<u>32.067.023.698</u>	<u>25.112.484.016</u>

26 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

	2019 VND	2018 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	(1.737.537.341)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	34.412.844.041	-
	<u>32.675.306.700</u>	<u>-</u>
Thuế TNDN hoãn lại phải trả:		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	-	1.737.537.341
Thuế TNDN hoãn lại phải trả sau 12 tháng	-	33.379.167.573
	<u>-</u>	<u>35.116.704.914</u>

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

Thuế TNDN hoãn lại phải trả

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	35.116.704.914	72.389.700.371
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 42)	(34.752.266.346)	(37.272.995.457)
Ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản	(47.627.830.268)	-
Tặng do mua công ty con	14.588.085.000	-
Phân loại lại	32.675.306.700	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>35.116.704.914</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong các năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 20%.

27 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	2019 VND	2018 VND
Dự phòng quỹ rủi ro về môi trường	13.032.192.989	11.377.000.000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	6.507.620.130	6.805.591.380
	<u>19.539.813.119</u>	<u>18.182.591.380</u>

28 VỐN CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2019		2018	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký, đã phát hành và đang lưu hành	200.000.000	-	200.000.000	-

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2019		2018	
	Cổ phiếu phổ thông	%	Cổ phiếu phổ thông	%
Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai	96.125.000	48,06	96.125.000	48,06
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	54.530.000	29,75	59.497.500	29,75
Cổ đông khác	49.345.000	22,19	44.377.500	22,19
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>200.000.000</u>	<u>100</u>	<u>200.000.000</u>	<u>100</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

29 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*) VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	1.558.000.000.000	5.634.952.321	63.992.455.484	(265.584.961.989)	9.775.213.265	26.347.252.626	5.128.372.290	78.132.734.076	1.481.426.018.073
Vốn tăng trong năm	442.000.000.000	-	-	-	-	-	-	-	442.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	145.193.348.092	145.193.348.092
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(155.800.000.000)	(155.800.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	23.330.524.829	-	(23.330.524.829)	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	(2.254.455.806)	-	-	-	(2.254.455.806)
Trích quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(2.826.750.656)	(2.826.750.656)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(20.598.377.676)	(20.598.377.676)
Thay đổi lợi ích do giao dịch với cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	1.967.402.111	1.967.402.111
Giảm khác	-	-	-	-	-	(124.881.676)	(4.582.587.083)	3.102.029.899	(1.605.438.860)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.000.000.000.000	5.634.952.321	63.992.455.484	(265.584.961.989)	7.520.757.459	49.552.895.779	545.785.207	25.839.861.017	1.887.501.745.278
Vốn tăng trong năm	-	-	17.912.400.000	-	-	-	159.952.168	(18.072.352.168)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	36.053.482.801	36.053.482.801
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	25.496.803.634	-	(25.496.803.634)	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	(1.962.872.043)	-	-	-	(1.962.872.043)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(23.065.883.094)	(23.065.883.094)
Trích quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(1.249.388.686)	(1.249.388.686)
Chuyển quỹ (**)	-	-	-	-	-	(33.276.988.921)	-	33.276.988.921	-
Giảm khác	-	-	(961.745.681)	48.837.203.813	-	1.739.711.154	(27.051.450)	(645.422.552)	48.942.695.284
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.000.000.000.000	5.634.952.321	80.943.109.803	(216.747.758.176)	5.557.885.416	43.512.421.646	678.685.925	26.640.482.605	1.946.219.779.540

(*) Chênh lệch đánh giá lại tài sản là khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư Tổng Công ty và phần sở hữu của Tổng Công ty trong vốn chủ sở hữu của công ty con.

(**) Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 12/BB-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2019, Công ty Cổ phần Tín Khải quyết định chuyển số dư Quỹ đầu tư phát triển sang LNST chưa phân phối.

30 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2019 VND	2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.139.362.676.845	1.086.702.676.845
Thặng dư vốn cổ phần	28.941.251.044	28.941.251.044
Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(3.256.981.219)	18.265.313.876
Mua công ty con	57.522.611.895	930.906.176
Thay đổi lợi ích do giao dịch với công ty mẹ và các thay đổi khác	(2.867.108.870)	(1.967.402.111)
LNST chưa phân phối	122.390.164.675	123.533.950.746
	<u>1.342.092.614.370</u>	<u>1.256.406.696.576</u>

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

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	1.256.406.696.576	1.179.244.140.618
Vốn tăng trong năm	52.660.000.000	66.221.800.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	29.580.085.604	141.002.123.277
Chia cổ tức	(29.687.375.740)	(56.631.073.714)
Tạm ứng cổ tức	-	(67.444.131.458)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(21.522.295.095)	(5.359.148.682)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	409.482.470
Mua công ty con	57.522.611.895	930.906.176
Thay đổi lợi ích do giao dịch với công ty mẹ và các thay đổi khác	(2.867.108.870)	(1.967.402.111)
Số dư cuối năm	<u>1.342.092.614.370</u>	<u>1.256.406.696.576</u>

31 CỔ TỨC

	2019 VND	2018 VND
Số dư đầu năm	67.510.891.458	8.750.980.000
Cổ tức phải trả trong năm	29.687.375.740	279.875.205.172
Cổ tức đã tạm ứng bằng tiền (*)	(51.341.642.500)	-
Phải thu lại cổ tức đã tạm ứng (*)	51.341.642.500	-
Cổ tức đã chi trả trong năm	(62.135.893.171)	(221.115.293.714)
Số dư cuối năm	<u>35.062.374.027</u>	<u>67.510.891.458</u>

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

32 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	36.053.482.801	145.193.348.092
Trừ: số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (*)	-	-
	<u>36.053.482.801</u>	<u>145.193.348.092</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	200.000.000	179.947.667
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>180</u>	<u>807</u>

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được ước tính bởi Ban Tổng Giám đốc. Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm 2019 dựa vào kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 của Tập đoàn được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019 theo Quyết định của Hội đồng Quản trị.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng làm suy giảm lãi cơ bản trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

	2019 VND	2018 VND
Công ty TNHH MTV Sông Đà Đông Đô	867.358.800	867.358.800
Công ty TNHH Xây dựng Vạn Thắng	550.500.000	550.500.000
Các đối tượng khác	850.586.409	850.586.409
Số dư cuối năm	<u>2.268.445.209</u>	<u>2.268.445.209</u>

(b) Ngoại tệ các loại

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 1.481.287 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 817.213 Đô la Mỹ).

(c) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018 được trình bày tại Thuyết minh 46.

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

	2019	2018
	VND	VND
Doanh thu		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	7.839.045.860.746	9.279.169.044.131
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	416.686.657.418	213.736.627.054
Doanh thu cung cấp dịch vụ	249.987.008.803	335.422.749.427
Doanh thu kinh doanh bất động sản	156.338.642.317	162.762.323.672
Doanh thu hợp đồng xây dựng	4.195.087.508	70.830.995.676
Doanh thu khác	3.061.114.551	15.833.977.053
	<u>8.669.314.371.343</u>	<u>10.077.755.717.013</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(167.290.601)	(405.789.803)
Giảm giá bán hàng	(3.284.314.582)	(3.527.264.240)
Hàng bán bị trả lại	(4.928.630.389)	(732.361.771)
	<u>(8.380.235.572)</u>	<u>(4.665.415.814)</u>
Doanh thu thuần		
Doanh thu thuần bán thành phẩm, hàng hóa	7.830.665.625.174	9.274.503.628.317
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	416.686.657.418	213.736.627.054
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	249.987.008.803	335.422.749.427
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	156.338.642.317	162.762.323.672
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng (*)	4.195.087.508	70.830.995.676
Doanh thu thuần khác	3.061.114.551	15.833.977.053
	<u>8.660.934.135.771</u>	<u>10.073.090.301.199</u>

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

	2019	2018
	VND	VND
Công trình xây dựng đã hoàn thành	3.395.837.272	28.756.863.277
Công trình xây dựng đang hoàn thiện	799.250.236	42.074.132.399
	<u>4.195.087.508</u>	<u>70.830.995.676</u>

35 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2019 VND	2018 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	7.718.303.658.018	9.073.235.650.644
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	185.694.045.075	147.115.773.302
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	137.522.282.096	145.802.980.394
Giá vốn kinh doanh bất động sản	68.270.395.735	97.351.911.434
Giá vốn hoạt động xây dựng	3.798.312.881	68.802.337.272
Giá vốn khác	6.668.277	1.393.341.008
	<u>8.113.595.362.082</u>	<u>9.533.701.994.054</u>

36 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	52.004.320.555	74.582.682.205
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.607.100.000	30.060.301.167
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	13.930.463.979	13.356.527.897
Lãi bán hàng trả chậm	9.242.459.998	12.247.905.350
Lãi thuần từ bán các khoản đầu tư	9.152.390.492	-
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	444.387.464	56.591.825
Khác	1.195.990.465	2.479.918.528
	<u>111.577.112.953</u>	<u>132.783.926.972</u>

37 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2019 VND	2018 VND
Lãi tiền vay	111.914.689.843	107.748.703.056
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	18.957.000.042	983.818.604
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	9.064.770.199	32.185.055.788
Lỗ giao dịch phái sinh	5.165.017.600	-
Lỗ từ đầu tư cà phê có kỳ hạn	-	14.382.421.094
Khác	727.974.884	2.786.482.798
	<u>145.829.452.568</u>	<u>158.086.481.340</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

38 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2019 VND	2018 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.081.441.628	89.241.446.298
Chi phí nhân viên	63.353.584.047	46.590.647.214
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.060.546.591	11.017.879.338
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	1.970.470.393	2.365.987.051
Thuế, phí, lệ phí	-	2.011.359.406
Chi phí khác	16.542.295.756	17.660.400.859
	<u>185.008.338.415</u>	<u>168.887.720.166</u>

39 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2019 VND	2018 VND
Chi phí nhân viên	149.493.244.968	126.678.861.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.292.564.121	42.106.004.395
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.165.331.066	14.893.829.322
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	10.282.771.931	5.815.135.651
Thuế, phí, lệ phí	2.458.587.635	16.766.245.413
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.406.512.859)	73.211.697.520
Chi phí khác	54.248.955.742	39.213.537.915
	<u>279.534.942.604</u>	<u>318.685.311.475</u>

40 LỢI NHUẬN KHÁC

	2019 VND	2018 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ mua công ty con (Thuyết minh 3(b))	14.657.404.600	-
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	6.208.788.457	1.980.106.426
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	2.149.632.654	2.300.519.199
Thu nhập từ hợp đồng liên doanh	-	945.591.123.530
Thu nhập từ thanh lý dự án	-	142.773.845.171
Thu nhập khác	15.610.982.046	12.065.682.309
	<u>38.626.807.757</u>	<u>1.104.711.276.635</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

40 LỢI NHUẬN KHÁC (tiếp theo)

	2019	2018
	VND	VND
Chi phí khác		
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	6.826.074.026	8.823.100.392
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	5.625.866.667	2.911.333.340
Thanh lý tài sản TSCĐ	323.450.351	221.771.169
Chi phí từ hợp đồng liên doanh	-	731.988.508.438
Chi phí khác	8.220.479.028	9.880.356.581
	<u>20.995.870.072</u>	<u>753.825.069.920</u>
Lợi nhuận khác	<u>17.630.937.685</u>	<u>350.886.206.715</u>

41 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2019	2018
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.666.329.694.489	9.066.127.602.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	486.684.237.825	506.483.374.561
Chi phí nhân viên	220.490.997.959	173.265.908.473
Chi phí bán bất động sản	256.217.525.727	141.155.867.928
Chi phí khấu hao TSCĐ	146.373.731.617	130.144.097.753
Chi phí dự phòng	(23.637.877.761)	79.367.335.482
Chi phí khác	70.797.919.774	19.957.724.859
	<u>8.823.256.229.630</u>	<u>10.116.501.911.801</u>

42 THUẾ TNDN

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế TNDN theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế theo luật thuế hiện hành. Riêng các Khu Công nghiệp Ông Kèo và Tân Phú, Tập đoàn được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (Tân Phú: năm 2012; Ông Kèo: năm 2013) và được giảm 50% trong 4 năm tiếp theo.

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

	2019 VND	2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	88.452.752.085	364.785.012.097
Thuế tính ở thuế suất 20% (2018: 20%)	17.690.550.417	72.957.002.419
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(5.121.420.000)	(6.393.204.590)
Chi phí không được khấu trừ	21.450.037.188	9.559.475.655
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	4.472.619.730	10.478.991.394
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(13.949.104.655)	(7.983.299.263)
Thuế được giảm	(2.291.192.527)	(29.424.887)
Dự phòng thiếu của năm trước	567.693.527	-
Chi phí thuế TNDN (*)	22.819.183.680	78.589.540.728
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN – hiện hành	57.571.450.026	115.862.536.185
Thuế TNDN – hoãn lại (Thuyết minh 26)	(34.752.266.346)	(37.272.995.457)
	22.819.183.680	78.589.540.728

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

43 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	2019					
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	7.830.665.625.174	156.338.642.317	249.987.008.803	416.686.657.418	7.256.202.059	8.660.934.135.771
Giá vốn	(7.718.303.658.018)	(68.270.395.735)	(137.522.282.096)	(185.694.045.075)	(3.804.981.158)	(8.113.595.362.082)
Lợi nhuận gộp	<u>112.361.967.156</u>	<u>88.068.246.582</u>	<u>112.464.726.707</u>	<u>230.992.612.343</u>	<u>3.451.220.901</u>	<u>547.338.773.689</u>
	2018					
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	9.274.503.628.317	162.762.323.672	241.516.413.449	307.642.963.032	86.664.972.729	10.073.090.301.199
Giá vốn	(9.073.235.650.644)	(97.351.911.434)	(145.802.980.394)	(147.115.773.302)	(70.195.678.280)	(9.533.701.994.054)
Lợi nhuận gộp	<u>201.267.977.673</u>	<u>65.410.412.238</u>	<u>95.713.433.055</u>	<u>160.527.189.730</u>	<u>16.469.294.449</u>	<u>539.388.307.145</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

43 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	2019					
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản bộ phận	11.441.199.073.746	206.335.413.031	381.384.572.265	794.242.234.679	9.576.720.294	12.832.738.014.015
Tổng nợ phải trả bộ phận	8.508.122.105.858	153.439.065.041	283.612.450.863	590.629.519.749	7.121.622.928	9.542.924.764.439
	2018					
	Bán hàng VND	Kinh doanh bất động sản VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản bộ phận	3.296.109.855.124	3.274.304.143.006	1.607.006.845.833	2.166.490.890.071	64.433.449.879	10.408.345.183.913
Tổng nợ phải trả bộ phận	3.926.173.970.122	1.438.244.370.824	1.373.242.928.364	466.762.980.117	59.933.183.495	7.264.357.432.922

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2019 VND	2018 VND
Mua công ty con thông qua cân trừ công nợ	75.000.000.000	-
Góp vốn vào công ty liên kết bằng tài sản	-	124.050.000.000
	<u>75.000.000.000</u>	<u>124.050.000.000</u>

45 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
<i>i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết trước đây	78.705.020.956	19.521.870.747
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	8.941.505.846	5.438.604.988
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	1.594.892.454	280.142.098
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	1.040.172.727	526.692.727
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết	478.775.964	30.928.546
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	344.833.021	439.058.052
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	234.521.935	-
		<u>91.105.200.968</u>	<u>26.237.297.158</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ			
Công ty Cổ phần Xăng dầu và Dịch vụ Hàng hải S.T.S	Bên liên quan khác	859.922.009.540	1.233.498.456.700
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	19.835.150.387	14.934.868.175
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết	8.909.241.939	8.433.116.735
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	6.906.549.918	5.700.884.299
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	559.445.745	8.008.852.291
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	420.000.000	-
		<u>896.552.397.529</u>	<u>1.270.576.178.200</u>
iii) Cổ tức được chia			
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình	Bên liên quan khác	<u>502.500.000</u>	<u>-</u>
iv) Cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	<u>3.000.000.000</u>	<u>-</u>
v) Cho vay dài hạn			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	<u>2.042.953.200</u>	<u>58.571.812.800</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
vi) Lãi cho vay			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	8.182.598.658	5.388.205.601
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Bên liên quan khác	1.279.238.014	-
		<u>9.461.836.672</u>	<u>5.388.205.601</u>
vii) Góp vốn đầu tư			
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	<u>3.300.000.000</u>	<u>-</u>
viii) Nhận vốn góp cổ phần			
Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông lớn	-	182.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	-	127.575.000.000
		<u>-</u>	<u>309.825.000.000</u>
ix) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
Lương và các quyền lợi gộp khác		<u>61.114.094.036</u>	<u>44.297.949.981</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)			
Công ty TNHH Hòa Bình	Bên liên quan khác	5.070.224.798	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	52.620.520	-
Công ty Cổ phần khí hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	30.890.000	10.340.000
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	-	186.508.466.704
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	3.706.197.330
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	-	549.450.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	-	18.072.670
		<u>5.173.735.318</u>	<u>190.792.526.704</u>
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)			
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	<u>955.918.688</u>	<u>913.444.607</u>

45 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)
 (b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND	
iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))			
Công ty TNHH Hòa Bình (*)	Bên liên quan khác	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (**)	Bên liên quan khác	13.500.000.000	13.500.000.000
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết	70.000.000	70.000.000
		<u>43.570.000.000</u>	<u>13.570.000.000</u>
iv) Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 8(b))			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (***)	Công ty liên kết	<u>60.614.766.000</u>	<u>58.571.812.800</u>

(*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty TNHH Hòa Bình với tổng giá trị là 30 tỷ Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày 13 tháng 5 năm 2019 theo Hợp đồng vay vốn số 04/HĐVV ngày 13 tháng 5 năm 2019 và hưởng lãi suất áp dụng.

(**) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á với tổng hạn mức tín dụng là 13,5 tỷ Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2018 theo hợp đồng vay vốn số 17/2018/HĐKT và phụ lục gia hạn số 01 ngày 1 tháng 2 năm 2019 và hưởng lãi suất 6%/năm.

(***) Đây là khoản cho vay có thời hạn 5 năm với giá trị là 95.864.766.000 Đồng với mục đích đầu tư phát triển hạ tầng dự án Thành phố Thiên Nga theo hợp đồng vay ngày 18 tháng 12 năm 2017. Khoản cho vay này hưởng lãi suất 10,175% cho năm giải ngân đầu tiên kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và hưởng lãi suất bằng lãi suất liên ngân hàng 6 tháng thông báo bởi Ngân hàng Nhà nước cộng biên độ 3,5% cho các năm sau.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
v) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))			
Công ty Cổ phần APF Đồng Nai (*)	Bên liên quan khác	72.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công Cá nhân	Cổ đông lớn	27.265.000.000	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Bên liên quan khác	15.719.941.000	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	7.261.200.000	7.132.600.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	3.724.987.133	5.388.205.601
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	3.548.740.000	4.261.288.000
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.031.800.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.080.000.000	-
Công ty Cổ phần Hàng không tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	176.068.500	5.600.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Long Khánh	Công ty liên kết	8.701.700	-
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	-	13.680.000.000
	Công ty liên kết	-	73.073.553
		<u>132.316.438.333</u>	<u>30.540.767.154</u>
vi) Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh 9(b))			
Công ty Cổ phần APF Đồng Nai (*)	Bên liên quan khác	-	82.000.000.000

(*) Đây là số tiền đặt cọc để mua trạm xăng dầu giữa Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu và Công ty Cổ phần APF Đồng Nai.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
vii) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)			
Công ty Cổ phần Xăng dầu và Dịch vụ Hàng hải S.T.S	Bên liên quan khác	34.644.020.520	68.944.918.770
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.515.072.380	1.266.517.755
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Công ty liên kết	1.465.674.380	1.188.680.020
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	316.668.600	1.132.515.829
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	231.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	105.777.826	3.201.656.581
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	56.233.870
		<u>38.278.213.706</u>	<u>75.790.522.825</u>
viii) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 18(a))			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	105.292.635
ix) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22(a))			
Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai	Chủ sở hữu	2.820.544.521	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.080.000.000	-
Công ty Cổ phần khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	360.000	887.440.000
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình	Bên liên quan khác	-	30.345.000
		<u>3.900.904.521</u>	<u>917.785.000</u>
x) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23)			
Công ty Cổ phần Hàng không tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	1.500.000.000	-
Cá nhân	Bên liên quan khác	1.312.000.000	-
		<u>2.812.000.000</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2019 VND	2018 VND
xi) Vay dài hạn (Thuyết minh 23)			
Cá nhân (*)	Bên liên quan khác	46.905.760.000	-

(*) Đây là khoản vay tín chấp của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu, một công ty con của Tổng Công ty từ các cá nhân có thời hạn 24 tháng kể từ ngày giải ngân với tổng giá trị là 46.905.760.000 Đồng.

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

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

	Văn phòng, nhà xưởng, kho, bất động sản	
	2019 VND	2018 VND
Dưới 1 năm	16.918.376.772	24.681.874.133
Từ 1 đến 5 năm	73.355.850.873	64.291.204.023
Trên 5 năm	575.609.635.596	485.308.235.046
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	665.883.863.241	574.281.313.202

(ii) Tổng Công ty là bên cho thuê

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

	2019 VND		2018 VND	
	Dưới 1 năm	388.873.155.661	526.359.276.440	
Từ 1 đến 5 năm	1.138.046.125.036	1.257.252.243.694		
Trên 5 năm	5.236.137.622.473	5.505.804.659.477		
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	6.763.056.903.170	7.289.416.179.611		

(b) Cam kết vốn

Các cam kết về chi tiêu tạo lập TSCĐ tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất (bao gồm đã ký hợp đồng và cam kết đầu tư) nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2019 VND		2018 VND	
	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và bất động sản đầu tư	24.030.708.145.053	22.579.221.861.966	

47 NỢ TIỀM TÀNG

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

48 PHÂN LOẠI LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

(b) Ảnh hưởng của Virus Covid-19

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 1 tháng 4 năm 2020.



Tăng Trần Tấn Khải
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng



Quách Văn Đức
Tổng Giám đốc