

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 2020**

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 2020**

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 22 ngày 11 tháng 1 năm 2021.

Hội đồng Quản trị

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch (Đến ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên
Ông Lê Văn Danh	Thành viên
Ông Đặng Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên (Đến ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Nguyễn Thành Đạt	Thành viên (Từ ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên (Từ ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Trần Ngọc Thơ	Thành viên (Từ ngày 12 tháng 6 năm 2020)

Ban Kiểm soát

Ông Lê Minh Chương	Trưởng ban
Ông Trần Phạm Việt Hoàng	Thành viên (Đến ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên (Đến ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên (Từ ngày 12 tháng 6 năm 2020)
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên (Từ ngày 12 tháng 6 năm 2020)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc (Từ ngày 15 tháng 12 năm 2020)
Ông Quách Văn Đức	Tổng Giám đốc (Đến ngày 15 tháng 12 năm 2020)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

**Người đại diện
theo pháp luật**

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc

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 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 86. 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 2020, 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



Nguyễn Văn Hồng
Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật

Tỉnh Đồng Nai, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

**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 2020, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê chuẩn ngày 30 tháng 3 năm 2021. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 86.

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 2020, 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 Viết Hùng Trân
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0048-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM10603
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021



Trần Thị Cẩm Tú
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2713-2018-006-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.396.565.958.445	3.612.204.476.757
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	663.707.807.600	862.961.077.941
111	Tiền		561.839.209.485	593.360.726.443
112	Các khoản tương đương tiền		101.868.598.115	269.600.351.498
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		166.262.485.069	234.710.676.898
121	Chứng khoán kinh doanh	4(a)	46.367.485.069	46.367.485.069
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	119.895.000.000	188.343.191.829
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		885.419.725.696	1.274.245.636.120
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	489.929.469.840	846.698.975.408
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	69.862.308.402	50.945.157.653
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7(a)	62.500.000.000	184.320.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	333.093.010.256	263.347.572.055
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(70.024.027.429)	(71.402.118.904)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		58.964.627	336.049.908
140	Hàng tồn kho	10	623.083.762.403	1.138.630.146.029
141	Hàng tồn kho		669.062.643.645	1.166.946.783.308
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(45.978.881.242)	(28.316.637.279)
150	Tài sản ngắn hạn khác		58.092.177.677	101.656.939.769
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11(a)	8.145.178.345	8.587.103.053
152	Thuế GTGT được khấu trừ		42.590.121.966	65.714.775.397
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18(a)	7.356.877.366	27.355.061.319

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 86 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	
			2020 VND	2019 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		10.928.410.562.737	9.219.111.990.729
210	Các khoản phải thu dài hạn		139.472.769.500	127.300.829.497
215	Phải thu về cho vay dài hạn	7(b)	45.614.766.000	60.614.766.000
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	93.858.003.500	66.686.063.497
220	Tài sản cố định		1.202.590.613.343	764.128.574.641
221	Tài sản cố định hữu hình	12(a)	1.124.942.666.422	683.426.044.117
222	Nguyên giá		1.723.549.761.218	1.282.022.437.566
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(598.607.094.796)	(598.596.393.449)
227	Tài sản cố định vô hình	12(b)	77.647.946.921	80.702.530.524
228	Nguyên giá		88.657.658.316	91.004.105.561
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.009.711.395)	(10.301.575.037)
230	Bất động sản đầu tư	13	1.857.677.780.483	1.596.096.637.991
231	Nguyên giá		2.603.503.452.672	2.254.308.178.310
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(745.825.672.189)	(658.211.540.319)
240	Tài sản dở dang dài hạn		6.412.106.677.062	5.698.056.869.751
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14(a)	3.984.379.069.736	2.669.583.937.211
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14(b)	2.427.727.607.326	3.028.472.932.540
250	Đầu tư tài chính dài hạn		556.849.696.010	314.238.095.836
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(c)	456.469.934.278	212.570.185.946
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(d)	91.852.670.803	91.864.070.803
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(d)	(1.472.909.071)	(1.397.309.213)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	10.000.000.000	11.201.148.300
260	Tài sản dài hạn khác		759.713.026.339	719.290.983.013
261	Chi phí trả trước dài hạn	11(b)	677.520.098.295	673.064.931.349
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25	70.094.035.428	32.675.306.700
269	Lợi thế thương mại	15	12.098.892.616	13.550.744.964
270	TỔNG TÀI SẢN		13.324.976.521.182	12.831.316.467.486

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 86 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	
			2020 VND	2019 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		10.150.707.275.248	9.542.924.764.439
310	Nợ ngắn hạn		2.117.248.751.523	3.194.200.446.387
311	Phải trả người bán ngắn hạn	16	119.413.788.416	529.249.853.924
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17(a)	70.313.956.612	31.744.562.333
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	114.715.044.283	88.530.535.070
314	Phải trả người lao động		33.771.442.293	20.169.281.546
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	19(a)	89.275.606.192	76.752.540.129
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20(a)	115.181.085.369	108.605.356.974
319	Phải trả ngắn hạn khác	21(a)	228.207.795.825	200.387.532.491
320	Vay ngắn hạn	22(a)	1.318.491.422.502	2.095.272.263.567
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	27.878.610.031	32.067.023.698
323	Quỹ bình ổn giá	24	-	11.421.496.655
330	Nợ dài hạn		8.033.458.523.725	6.348.724.318.052
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	17(b)	181.738.276.854	180.871.273.285
333	Chi phí phải trả dài hạn	19(b)	581.477.078.046	581.181.951.571
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20(b)	3.960.000.592.176	3.375.634.260.798
337	Phải trả dài hạn khác	21(b)	197.108.597.467	283.554.607.509
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22(b)	3.090.722.483.225	1.907.942.411.770
342	Dự phòng phải trả dài hạn	26	22.411.495.957	19.539.813.119

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 86 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.174.269.245.934	3.288.391.703.047
410	Vốn chủ sở hữu		3.174.189.936.797	3.288.312.393.910
411	Vốn góp của chủ sở hữu	27, 28	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	28	5.634.952.321	5.634.952.321
414	Vốn khác của chủ sở hữu	28	81.160.723.053	80.943.109.803
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	28	(216.747.758.176)	(216.747.758.176)
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	28	6.470.791.494	5.557.885.416
418	Quỹ đầu tư phát triển	28	52.577.328.973	43.512.421.646
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28	735.346.358	678.685.925
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	28	36.033.656.806	26.640.482.605
421a	- Lỗ lũy kế của các năm trước		(45.889.776.393)	(9.413.000.196)
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		81.923.433.199	36.053.482.801
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	1.208.324.895.968	1.342.092.614.370
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		13.324.976.521.182	12.831.316.467.486



[Handwritten signature]

Tăng Trần Tấn Khải
Người lập

[Handwritten signature]

Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng

[Handwritten signature]

Nguyễn Văn Hồng
Tổng Giám đốc/Người đại
diện pháp luật
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 86 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

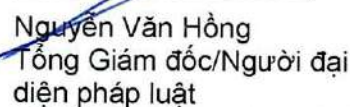
Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.418.076.011.389	8.669.314.371.343
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(1.144.916.036)	(8.380.235.572)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.416.931.095.353	8.660.934.135.771
11	Giá vốn hàng bán	(6.765.591.315.168)	(8.113.595.362.082)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng	651.339.780.185	547.338.773.689
21	Doanh thu hoạt động tài chính	139.765.071.208	111.577.112.953
22	Chi phí tài chính	(176.995.019.082)	(145.829.452.568)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(121.658.658.519)	(111.914.689.843)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	27.735.479.346	22.278.661.345
25	Chi phí bán hàng	(230.096.065.646)	(185.008.338.415)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(298.288.216.548)	(279.534.942.604)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	113.461.029.463	70.821.814.400
31	Thu nhập khác	53.033.341.486	38.626.807.757
32	Chi phí khác	(21.058.382.572)	(20.995.870.072)
40	Lợi nhuận khác	31.974.958.914	17.630.937.685
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	145.435.988.377	88.452.752.085
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(109.109.327.387)	(57.571.450.026)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	37.418.728.728	34.752.266.346
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	73.745.389.718	65.633.568.405
	Phân bổ cho:		
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	81.923.433.199	36.053.482.801
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	(8.178.043.481)	29.580.085.604
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31(a)	139
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31(b)	139



Tăng Trần Tấn Khải
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Hồng
Tổng Giám đốc/Người đại diện pháp luật

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 86 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	
		2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	145.435.988.377	88.452.752.085
	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	219.558.824.176	146.373.731.617
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	19.231.435.184	(23.637.877.761)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	11.675.554.721	18.512.612.578
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(92.864.882.456)	(92.649.149.153)
06	Chi phí lãi vay	121.658.658.519	111.914.689.843
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	424.695.578.521	248.966.759.209
09	Tăng các khoản phải thu	(186.626.718.105)	(381.954.908.933)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	174.689.543.020	(63.768.631.219)
11	Tăng các khoản phải trả	707.185.643.459	960.771.166.592
12	Tăng chi phí trả trước	(8.051.767.550)	(59.138.594.640)
14	Tiền lãi vay đã trả	(119.179.899.155)	(137.955.957.993)
15	Thuế TNDN đã nộp	(59.793.100.414)	(84.127.981.673)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(16.681.830.841)	(36.977.318.507)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	916.237.448.935	445.814.532.836
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.320.455.635.726)	(1.154.621.618.650)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ	(21.521.618)	5.885.338.106
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền có kỳ hạn	(493.839.562.115)	(201.917.407.749)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	518.966.245.710	238.418.216.960
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(482.254.718.182)	(107.297.192.294)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.000.000.000	12.002.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia	52.866.169.510	77.611.420.555
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1.701.739.022.421)	(1.129.919.243.072)

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 86 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	
		2020 VND	2019 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu của cổ đông thiểu số	15.105.000.000	-
33	Tiền thu đi vay	8.054.687.962.492	8.117.374.172.081
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(7.389.212.756.311)	(7.034.100.466.404)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(94.022.598.311)	(113.477.535.671)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	586.557.607.870	969.796.170.006
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(198.943.965.616)	285.691.459.770
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3	862.961.077.941
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(309.304.725)	(142.475.647)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	663.707.807.600

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 43.



Tăng Trần Tấn Khải
Người lập



Nguyễn Thị Thủy Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hồng
Tổng Giám đốc/Người đại
diện pháp luật
Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 86 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 2020**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG CÔNG TY

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

Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu số 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 3 tháng 11 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 22 ngày 11 tháng 1 năm 2021.

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 công nghiệp; thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê và các loại nông sản khác; đầu tư, kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas và ngành liên quan; đầu tư, kinh doanh lĩnh vực dịch vụ hậu cần và các lĩnh vực khác.

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

Tập đoàn có trụ sở chính tại số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 5 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 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;
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên - Chi nhánh Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Xa lộ Hà Nội, Khu phố 5, Phường Tân Biên, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam; và
- Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín nghĩa tại Thành phố Hồ Chí Minh tại số 22 – 24 Nguyễn Cơ Thạch, Phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 1.401 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.576 nhân viên).

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 2020, Tập đoàn có 16 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	2020		2019	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
1	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng Hòa Dân Chủ Nhân dân Lào	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities (i)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu	100,00	100,00	100,00	100,00
3	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	Chế biến thủy sản	99,21	99,21	99,21	99,21
4	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu (ii)	Tỉnh Đồng Nai	Kho cảng xăng dầu	93,31	93,31	91,15	91,15
5	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ Logistics	90,95	90,95	90,95	90,95
6	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ bảo vệ	86,00	100,00	86,13	100,00
7	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Kinh doanh hạ tầng KCN	80,00	80,00	80,00	80,00
8	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (iii)	Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	68,37	90,00	62,70	80,00
9	Công ty Cổ phần Scafe' (iv)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất, kinh doanh cà phê	62,19	62,19	62,19	62,19
10	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	59,99	73,64	60,10	75,79
11	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	59,07	59,07	59,07	59,07
12	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
13	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	56,74	56,74	56,74	56,74
14	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
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,76	51,76	51,76	51,76
16	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
17	Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa (v)	Tỉnh Đồng Nai	Xuất nhập khẩu xăng dầu	-	-	89,47	89,47

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	2020		2019	
				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	46,68	51,32	46,68	51,32
2	Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express (vi)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh vận tải hàng không	45,00	45,00	45,00	45,00
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (vii)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	39,75	49,69	-	-
4	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ cảng	32,28	35,49	32,28	35,49
5	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	20,64	35,00	20,64	35,00
6	Công ty Cổ phần 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
7	Công ty Cổ phần Thống Nhất ("BAX")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	29,52	29,52	28,98	28,98
8	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dầu nhờn	16,31	27,65	16,31	27,65
9	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ thẩm định giá	18,90	35,00	18,90	35,00
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 Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa (viii)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh khí hóa lỏng	-	-	21,23	36,00

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 41/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định thành lập Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities với vốn điều lệ là 40.000.000.000 Đồng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tổng Công ty đã góp 32.600.000.000 Đồng.

(ii) Theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 68/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 7 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã quyết định tăng vốn tại Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu với số tiền bằng số nợ phải thu từ công ty con này, và đồng thời mua thêm cổ phần của các chủ sở hữu khác để tăng tỷ lệ sở hữu.

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

- (iii) Theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 126/HĐCN ngày 16 tháng 10 năm 2020, một công ty con của Tổng Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần của các chủ sở hữu khác trong Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.
- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định thoái vốn tại Công ty Cổ phần Scafe'. Tuy nhiên Tổng Công ty vẫn chưa hoàn tất việc thoái vốn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020.
- (v) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 93/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 9 năm 2020, Hội đồng Quản trị đã quyết định thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa. Tổng Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn tại công ty con này vào ngày 30 tháng 9 năm 2020.
- (vi) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 3 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã thống nhất chủ trương giải thể Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express.
- (vii) Theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 28 tháng 3 năm 2020 và ngày 14 tháng 9 năm 2020, một công ty con của Tổng Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát. Việc nhận chuyển nhượng hoàn tất vào ngày 30 tháng 9 năm 2020.
- (viii) Theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 06/QĐ-HĐQT ngày 4 tháng 5 năm 2020, một công ty con của Tổng Công ty thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ Hóa lỏng Tín Nghĩa. Việc thoái vốn hoàn tất vào ngày 1 tháng 6 năm 2020.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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, 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 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 (nếu có) phát sinh khi mua công ty con ở nước ngoài được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối năm;
- Giá trị tài sản thuần của công ty con do 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%);
- 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.

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

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

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

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của các công ty con trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ 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 kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ 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.

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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/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.

2.8 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 tới ngày đến hạn thu hồi.

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

2.9 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyên 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 kỳ kế toán trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho khác

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

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

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phải lập ở cuối 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 Đầu tư tài chính

(a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà 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 kỳ kế toán.

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

(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 kỳ kế toán.

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 (tiếp theo)**

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

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

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 TSCĐ 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 tài sản và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình 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 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 và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của chi phí trong năm kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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.

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.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Chi phí phải trả**

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

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 kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Vốn chủ sở hữu

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

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

Chênh lệch đánh giá lại tài sản (chủ yếu là TSCĐ) 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. 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 lũy kế sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo và sau khi đã trích các quỹ được Đại hội đồng cổ đông cho phép.

2.25 Phân chia lợi nhuận

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

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

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 hàng hóa. Trường hợp Tập đoàn dùng thành phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Tập đoàn thì Tập đoàn phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán.

(b) Doanh thu bán bất động sản

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

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

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(d) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà 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 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 năm phát sinh.

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

2.28 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 thực tế phát sinh trong quá trình 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 kỳ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán 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.

2.33 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 Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**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 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 pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ 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 9);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 10);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 12);
- Chi phí phải trả ngắn hạn và dài hạn (Thuyết minh 19);
- Thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 25); và
- Dự phòng phải trả dài hạn (Thuyết minh 26).

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2020 VND	2019 VND
Tiền mặt	3.885.029.046	6.008.584.085
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	554.872.896.089	584.573.142.358
Tiền đang chuyển	3.081.284.350	2.779.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	101.868.598.115	269.600.351.498
	663.707.807.600	862.961.077.941

(*) 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% đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,3% đến 6,0%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	2020			2019		
	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 (MSB)	30.980.222.002	49.329.056.800	-	30.980.222.002	(*)	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	8.031.765.000	-	6.616.661.800	9.255.677.200	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (TMW)	4.914.700.000	5.414.500.000	-	4.914.700.000	5.914.300.000	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (ILB)	3.855.901.267	9.045.000.000	-	3.855.901.267	5.628.000.000	-
	<u>46.367.485.069</u>	<u>71.820.321.800</u>	-	<u>46.367.485.069</u>	<u>20.797.977.200</u>	-

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE").

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
i. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	119.895.000.000	119.895.000.000	188.343.191.829	188.343.191.829
ii. Dài hạn				
- Trái phiếu (**)	10.000.000.000	10.000.000.000	11.201.148.300	11.201.148.300

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 4,7%/năm đến 6,0%/năm).

Bao gồm trong tiền gửi có kỳ hạn khoản 39.225.000.000 Đồng đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là 10 trái phiếu phát hành riêng lẻ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV"), mã trái phiếu BID2_RL_19.13 ("Trái phiếu"), có thời hạn 6 năm và hưởng lãi suất bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả sau, áp dụng cho kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố trên trang điện tử chính thức của 4 ngân hàng tham chiếu bao gồm Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch và BIDV - Khu vực Hà Nội ("Lãi suất tham chiếu") tại Ngày Xác Định Lãi Suất cộng thêm biên độ lãi 1,25%/năm. Nếu BIDV không thực hiện mua lại Trái phiếu này tại Ngày Thực Hiện Quyền Mua Lại thì lãi suất trái phiếu áp dụng cho kỳ thanh toán thứ 6 cho đến khi Trái phiếu đáo hạn sẽ bằng Lãi suất tham chiếu + 6,25%/năm. Số Trái phiếu này được dùng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại BIDV theo hợp đồng cầm có số 03/2019/378809/HĐBĐ ngày 2 tháng 12 năm 2019 (Thuyết minh 22).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

	2020			2019		
	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi số VND	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi số VND
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	46,68%	1.950.000.000	73.759.054	46,84%	1.950.000.000	384.983.529
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa	45,00%	3.300.000.000	3.396.247.315	45,00%	3.300.000.000	3.299.525.584
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	39,75%	207.254.718.182	241.954.832.159	-	-	-
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	32,28%	35.487.400.000	41.311.447.803	32,28%	35.487.400.000	41.168.920.708
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	29,00%	1.173.790.000	1.831.876.962	29,00%	1.173.790.000	1.707.536.692
Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	29,52%	34.355.419.727	85.874.563.898	28,98%	34.355.419.727	54.915.543.683
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	20,64%	9.380.000.000	5.987.451.088	20,64%	9.380.000.000	5.921.678.431
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	18,90%	1.340.500.000	2.517.892.895	18,90%	1.340.500.000	2.451.365.806
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	16,31%	18.800.000.000	10.090.533.901	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	63.431.329.203	10,30%	113.250.000.000	81.618.635.762
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ Hóa lỏng Tín Nghĩa	-	-	-	21,23%	10.800.000.000	10.860.116.771
		<u>426.291.827.909</u>	<u>456.469.934.278</u>		<u>229.837.109.727</u>	<u>212.570.185.946</u>

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

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

	2020	2019
	VND	VND
Số dư đầu năm	212.570.185.946	277.398.013.677
Đầu tư mới	244.245.840.000	3.300.000.000
Phần lợi nhuận đã phân bổ	27.735.479.346	22.278.661.345
Cổ tức đã nhận	(17.352.998.015)	(12.303.806.499)
Giảm do thoái vốn	(10.728.572.999)	-
Chuyển thành công ty con	-	(78.102.682.577)
Số dư cuối năm	<u>456.469.934.278</u>	<u>212.570.185.946</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý 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	(*)	2.093.175.000	(*)
Công ty Cổ phần Y dược phẩm Việt Nam	-	(*)	11.400.000	(*)
	<u>91.852.670.803</u>	<u>(1.472.909.071)</u>	<u>91.864.070.803</u>	<u>(1.397.309.213)</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư, do các khoản đầu tư dài hạn này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	49.000.000.000	140.750.000.000
<i>Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu</i>		
<i>Xăng dầu Tín Nghĩa (*)</i>	14.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Vĩnh Cường (**)</i>	5.000.000.000	50.000.000.000
<i>Cá nhân (***)</i>	30.000.000.000	31.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</i>	-	59.750.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	13.500.000.000	43.570.000.000
	62.500.000.000	184.320.000.000
	62.500.000.000	184.320.000.000

(*) Đây là khoản Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu, một công ty con của Tổng Công ty cho vay với tổng hạn mức tín dụng là 14 tỉ Đồng. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động, với thời hạn cho vay đến ngày 31 tháng 3 năm 2021, và hưởng lãi suất 6,5%/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 nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động có thời hạn đến ngày 9 tháng 1 năm 2021, và hưởng lãi suất 7%/năm trước ngày 10 tháng 8 năm 2020 và 12%/năm kể từ sau ngày 10 tháng 8 năm 2020.

(***) 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 Phương với giá trị là 15 tỷ Đồng. Khoản vay có thời hạn đến ngày 1 tháng 4 năm 2021 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 đến ngày 1 tháng 4 năm 2021 và hưởng lãi suất thỏa thuận.

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	45.614.766.000	60.614.766.000
	45.614.766.000	60.614.766.000

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	255.113.039.573	131.031.133.722
<i>Công ty TNHH An Thịnh Logistics (*)</i>	130.000.000.000	-
<i>Tạm ứng nhân viên</i>	48.976.749.718	44.917.830.091
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập</i>		
<i>khẩu Long Khang</i>	28.120.528.184	28.120.528.184
<i>Cổ tức ứng trước</i>	24.076.642.500	24.076.642.500
<i>Ông Trần Minh Trí</i>	-	6.637.500.000
<i>Lãi cho vay</i>	10.672.448.596	3.558.676.973
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	5.308.340.878	1.129.780.000
<i>Khác</i>	7.958.329.697	22.590.175.974
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	77.979.970.683	132.316.438.333
<i>Cổ tức ứng trước</i>	75.327.500.000	27.265.000.000
<i>Khác</i>	2.652.470.683	105.051.438.333
	333.093.010.256	263.347.572.055

(*) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa ngày 30 tháng 9 năm 2020 giữa Tổng Công ty và Công ty TNHH An Thịnh Logistics.

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

8 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Phải thu liên quan đến hợp đồng mua bán nợ (*)</i>	26.800.000.000	-
<i>Khoản đặt cọc đảm bảo (**)</i>	20.132.220.000	20.132.220.000
<i>Ký quỹ, ký cược (***)</i>	21.824.651.700	21.824.651.700
<i>Ứng trước tiền bồi thường (****)</i>	17.621.091.000	19.772.197.000
<i>Khác</i>	7.480.040.800	4.956.994.797
	93.858.003.500	66.686.063.497

(*) Đây là khoản phải thu liên quan đến hợp đồng mua bán nợ 02/HDMBN/2020/VAMC-TINKHAI ngày 18 tháng 12 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Tín Khải và Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh về việc mua bán khoản nợ của Công ty TNHH Gnotech.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	2020		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
			Thời gian quá hạn
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán			
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.935.787.996	12.750.221.894	33.185.566.102 trên 36 tháng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	28.120.528.184	-	28.120.528.184 trên 48 tháng
Đối tượng khác	8.939.546.404	221.613.261	8.717.933.143 trên 36 tháng
	<u>82.995.862.584</u>	<u>12.971.835.155</u>	<u>70.024.027.429</u>

	2019		
	Giá trị gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
			Thời gian quá hạn
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>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.398.499.110	2.365.156.015
Chi phí sửa chữa tài sản	1.827.416.081	1.523.014.208
Chi phí thuê văn phòng	-	1.600.000.000
Khác	4.919.263.154	3.098.932.830
	<u>8.145.178.345</u>	<u>8.587.103.053</u>

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	8.587.103.053	6.271.602.906
Tăng	27.883.105.828	21.536.102.327
Phân bổ trong năm	(26.854.772.015)	(19.220.602.180)
Giảm do thoái vốn công ty con	(1.470.258.521)	-
Số dư cuối năm	<u>8.145.178.345</u>	<u>8.587.103.053</u>

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Chi phí thuê đất	322.610.453.257	330.125.270.111
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	189.394.212.385	161.486.381.136
Giá trị lợi thế vị trí địa lý	85.107.883.477	89.748.521.449
Giá trị lợi thế kinh doanh	9.779.297.510	11.598.701.690
Chi phí san lấp mặt bằng	9.372.997.470	8.987.986.197
Công cụ, dụng cụ	9.308.223.603	11.556.325.115
Chi phí thi công nội thất văn phòng	4.092.011.606	5.145.994.280
Chi phí hoa hồng môi giới	593.495.284	4.691.252.623
Khác	47.261.523.703	49.724.498.748
	<u>677.520.098.295</u>	<u>673.064.931.349</u>

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	673.064.931.349	595.644.223.811
Tăng do mua công ty con	-	83.792.487.975
Tăng trong năm	29.050.553.635	35.607.101.523
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14(b))	35.980.811.715	-
Phân bổ trong năm	(58.269.774.183)	(41.978.881.960)
Giảm do thoái vốn công ty con	(2.306.424.221)	-
Số dư cuối năm	<u>677.520.098.295</u>	<u>673.064.931.349</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12	TSCĐ	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
(a)	TSCĐ hữu hình							
	Nguyên giá							
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	740.820.309.361	291.206.344.602	156.404.826.931	14.045.115.002	67.308.528.930	12.237.312.740	1.282.022.437.566
	Mua trong năm	8.118.339.191	8.739.662.002	13.618.534.295	1.315.045.409	-	1.649.886.181	33.441.467.078
	Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 14(b))	60.226.625.538	462.318.802.800	4.286.643.117	98.756.281	2.300.879.312	1.028.787.144	530.260.494.192
	Tặng do thoái vốn đầu tư góp bằng TSCĐ vào công ty liên kết	6.511.503.333	3.426.360.000	-	-	-	-	9.937.863.333
	Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	(14.678.773.168)	-	-	-	-	-	(14.678.773.168)
	Giảm do thoái vốn công ty con	(8.336.681.851)	(1.445.307.000)	(6.460.217.536)	-	-	(668.811.600)	(16.911.017.987)
	Thanh lý	(6.630.493.451)	(71.438.843.727)	(15.179.518.288)	(728.621.018)	-	-	(93.977.476.484)
	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(121.710.929)	(83.776.477)	(378.901.320)	-	(5.960.844.586)	-	(6.545.233.312)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	785.909.118.024	692.723.242.200	152.291.367.199	14.730.295.674	63.648.563.656	14.247.174.465	1.723.549.761.218

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12	TSCĐ (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
	Khấu hao lũy kế							
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	278.345.191.364	198.767.565.893	79.650.333.017	9.540.299.678	28.437.038.267	3.855.965.230	598.596.393.449
	Khấu hao trong năm	32.501.729.922	45.425.294.160	12.936.116.932	1.366.080.116	3.430.051.709	981.985.005	96.641.257.844
	Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	(5.285.966.973)	-	-	-	-	-	(5.285.966.973)
	Giảm do thoái vốn công ty con	(694.897.709)	(225.040.643)	(379.552.336)	-	-	(165.313.377)	(1.464.804.065)
	Thanh lý	(5.117.440.305)	(67.291.594.491)	(13.830.603.625)	(693.403.527)	-	-	(86.933.041.948)
	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(95.094.118)	(48.489.360)	(284.365.501)	-	(2.518.794.532)	-	(2.946.743.511)
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	299.653.522.181	176.627.735.559	78.091.928.487	10.212.976.267	29.348.295.444	4.672.636.858	598.607.094.796
	Giá trị còn lại							
	Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	462.475.117.997	92.438.778.709	76.754.493.914	4.504.815.324	38.871.490.663	8.381.347.510	683.426.044.117
	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	486.255.595.843	516.095.506.641	74.199.438.712	4.517.319.407	34.300.268.212	9.574.537.607	1.124.942.666.422

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 351.580.037.193 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 354.716.961.845 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 184.583.706.682 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 162.119.607.510 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

12 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất 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 2020	82.902.539.371	1.000.000.000	6.841.658.410	259.907.780	91.004.105.561
Mua trong năm	-	-	298.115.200	35.000.000	333.115.200
Chuyển từ Xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 14(b))	-	-	-	261.842.570	261.842.570
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(2.861.399.955)	-	(2.861.399.955)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(80.005.060)	-	-	-	(80.005.060)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	82.822.534.311	1.000.000.000	4.278.373.655	556.750.350	88.657.658.316
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	5.416.884.215	1.000.000.000	3.624.783.042	259.907.780	10.301.575.037
Khấu hao trong năm	342.417.814	-	643.910.377	52.368.516	1.038.696.707
Giảm do thoái vốn công ty con	-	-	(319.378.173)	-	(319.378.173)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(11.182.176)	-	-	-	(11.182.176)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.748.119.853	1.000.000.000	3.949.315.246	312.276.296	11.009.711.395
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	77.485.655.156	-	3.216.875.368	-	80.702.530.524
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	77.074.414.458	-	329.058.409	244.474.054	77.647.946.921

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 45.107.067.403 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 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 22).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.838.134.435 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.281.899.815 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	915.969.387.672	1.338.338.790.638	2.254.308.178.310
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	14.678.773.168	-	14.678.773.168
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 14(b))	409.354.215.180	16.610.511.392	425.964.726.572
Chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	(15.468.373.252)	(15.468.373.252)
Thanh lý	(23.670.841.124)	(52.309.011.002)	(75.979.852.126)
Phân loại lại	(4.223.174.336)	4.223.174.336	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.312.108.360.560	1.291.395.092.112	2.603.503.452.672
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	266.028.423.988	392.183.116.331	658.211.540.319
Khấu hao trong năm	61.786.367.012	58.640.650.265	120.427.017.277
Chuyển từ TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	5.285.966.973	-	5.285.966.973
Thanh lý	(20.595.832.507)	(17.503.019.873)	(38.098.852.380)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	312.504.925.466	433.320.746.723	745.825.672.189
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	649.940.963.684	946.155.674.307	1.596.096.637.991
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	999.603.435.094	858.074.345.389	1.857.677.780.483

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 248.145.448.339 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 262.754.248.411 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 22).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 99.812.782.047 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 93.681.535.104 Đồng).

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày tại Thuyết minh 33.

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

	2020 VND	2019 VND
Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	1.607.073.158.219	388.544.498.836
Chi phí xây dựng dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.077.823.928.436	1.060.729.718.317
Chi phí bồi thường dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	714.132.195.136	705.594.478.340
Dự án Khu dân cư Núi Dông Dài	548.854.392.426	492.738.355.181
Khác	36.495.395.519	21.976.886.537
	<u>3.984.379.069.736</u>	<u>2.669.583.937.211</u>

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2020 VND	2019 VND
Khu Công nghiệp Ông Kèo	889.556.267.364	902.956.475.350
Khu Công nghiệp Đất Đỏ	662.900.837.182	634.086.318.495
Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	329.737.842.715	288.351.837.350
Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng	111.388.869.916	104.371.878.273
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D	67.994.750.580	66.163.223.654
Khu Công nghiệp An Phước	65.112.062.217	226.637.476.820
Khu Tái định cư Hiệp Hòa	47.428.284.530	37.917.738.522
Khu du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch	42.718.347.980	40.545.693.320
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	40.914.953.370	38.404.302.767
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	26.272.416.089	26.007.385.270
Hai tuyến đường QH-D35 và QH-D6	12.669.854.636	-
Công trình Xây dựng trạm xăng dầu	12.329.680.091	20.269.757.159
Khu cù lao phố	4.669.211.233	13.320.215.161
Dây chuyền nhà máy cà phê hòa tan Tín Nghĩa	818.780.000	488.879.128.933
Quyền sử dụng đất tại Tam Phước	-	26.218.360.219
Nhà xưởng số 6	-	15.008.961.518
Khác	79.022.941.265	65.141.671.571
	<u>2.427.727.607.326</u>	<u>3.028.472.932.540</u>

14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)**(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)**

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	3.028.472.932.540	2.501.833.762.227
Mua trong năm	418.193.728.236	929.443.608.534
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 12(a))	(530.260.494.192)	(171.281.336.052)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 13)	(425.964.726.572)	(497.542.057.036)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 11(b))	(35.980.811.715)	-
Thanh lý	(26.221.178.401)	(2.978.086.426)
Mua công ty con	-	(7.638.000.000)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 12(b))	(261.842.570)	-
Giảm do thoái vốn công ty con	(250.000.000)	509.905.078.865
Chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	(233.270.037.572)
Số dư cuối năm	<u>2.427.727.607.326</u>	<u>3.028.472.932.540</u>

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	13.550.744.964	1.138.728.852
Tăng trong năm	-	14.518.523.490
Phân bổ trong năm	(1.451.852.348)	(2.106.507.378)
Số dư cuối năm	<u>12.098.892.616</u>	<u>13.550.744.964</u>

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba (*)	112.793.473.280	490.971.640.218
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	6.620.315.136	38.278.213.706
	<u>119.413.788.416</u>	<u>529.249.853.924</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Tại ngày 1.1.2020	Số phải thu/ phải nộp trong năm	Số phải thu/ đã nộp trong năm	Số đã được hoàn/ đã nộp trong năm	Số được cán trừ trong năm	Phân loại lại	Giảm do thoái vốn công ty con	Tại ngày 31.12.2020
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
(a) Phải thu								
Thuế TNDN	4.930.790.806	520.636.679	-	-	-	1.674.718.707	-	7.126.146.192
Thuế GTGT	3.271.057.638	-	-	(2.500.027.354)	(2.500.027.354)	230.356.500	(771.030.284)	230.356.500
Thuế thu nhập cá nhân	246.382.317	-	-	(246.382.317)	(246.382.317)	374.674	-	374.674
Thuế nhập khẩu	17.321.074.160	35.637.305.204	(45.248.076.527)				(7.710.302.837)	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.584.445.328	11.898.635.537	(13.483.080.865)					-
Thuế nhà thầu	1.311.070	-	(1.311.070)					-
	<u>27.355.061.319</u>	<u>48.056.577.420</u>	<u>(58.732.468.462)</u>	<u>(2.746.409.671)</u>	<u>(2.746.409.671)</u>	<u>1.905.449.881</u>	<u>(8.481.333.121)</u>	<u>7.356.877.366</u>
(b) Phải nộp								
Thuế TNDN	25.290.555.814	109.109.327.387	(59.793.100.414)			1.674.718.707	-	76.281.501.494
Thuế GTGT	17.816.868.884	276.018.099.351	(261.627.126.671)	(2.500.027.354)	(2.500.027.354)		(4.904.355.346)	24.803.458.864
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	1.009.482.425	1.185.560.305.516	(1.175.632.573.311)				-	10.937.214.630
Thuế thu nhập cá nhân	4.311.945.496	14.753.049.308	(16.112.748.575)	(246.382.317)	(246.382.317)	374.674	(84.986.031)	2.621.252.555
Thuế tài nguyên	4.900.160	73.234.784	(77.785.504)				-	349.440
Thuế bảo vệ môi trường	39.988.682.000	360.158.240.000	(288.291.534.000)				(111.855.388.000)	-
Khác	108.100.291	140.308.668.604	(140.345.501.595)				-	71.267.300
	<u>88.530.535.070</u>	<u>2.085.980.924.950</u>	<u>(1.941.880.370.070)</u>	<u>(2.746.409.671)</u>	<u>(2.746.409.671)</u>	<u>1.675.093.381</u>	<u>(116.844.729.377)</u>	<u>114.715.044.283</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	39.887.166.155	23.521.730.974
Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	24.802.415.214	25.595.225.627
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	14.818.850.769	12.340.091.405
Khác	9.767.174.054	15.295.492.123
	<u>89.275.606.192</u>	<u>76.752.540.129</u>

(b) Dài hạn

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

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	112.565.435.415	106.325.485.175
Khác	2.615.649.954	2.279.871.799
	<u>115.181.085.369</u>	<u>108.605.356.974</u>

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	3.944.855.509.958	3.346.132.353.427
Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
Khác	8.702.948.788	23.059.773.941
	<u>3.960.000.592.176</u>	<u>3.375.634.260.798</u>

21 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba (*)	168.207.795.825	196.486.627.970
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	60.000.000.000	3.900.904.521
	<u>228.207.795.825</u>	<u>200.387.532.491</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả khác được trình bày như sau:

	2020 VND	2019 VND
Phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp	70.380.101.521	129.048.743.090
Cố tức phải trả (Thuyết minh 30)	50.135.155.017	35.062.374.027
	<u>120.515.256.538</u>	<u>164.111.117.117</u>

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh (*)	111.461.566.500	203.000.000.000
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	31.008.953.440	26.348.365.656
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
Phải trả dài hạn tiền thuê đất	13.554.149.603	13.746.955.069
Khác	14.409.840.248	13.785.199.108
	<u>197.108.597.467</u>	<u>283.554.607.509</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 độc quyền một phần dự án khu nhà ở biệt thự vườn và khu tái định cư xã Phước Tân.

22 VAY

(a) Theo thời hạn thanh toán

	2020 VND	2019 VND
Ngắn hạn		
Vay ngân hàng	916.115.916.755	1.719.312.161.544
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	226.155.326.947	153.601.897.178
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm	7.618.400.000	8.722.900.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	46.852.480.000	25.980.000.000
Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trong vòng 1 năm	120.437.298.800	184.843.304.845
Vay bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	1.312.000.000	2.812.000.000
	<u>1.318.491.422.502</u>	<u>2.095.272.263.567</u>
Dài hạn		
Vay ngân hàng	2.797.323.040.636	1.643.898.391.133
Vay ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	(226.155.326.947)	(153.601.897.178)
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	27.355.204.536	30.638.523.028
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm	(7.618.400.000)	(8.722.900.000)
Vay cá nhân và tổ chức khác	565.728.043.800	534.979.839.632
Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trong vòng 1 năm	(120.437.298.800)	(186.155.304.845)
Vay bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	54.527.220.000	46.905.760.000
	<u>3.090.722.483.225</u>	<u>1.907.942.411.770</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

(b) Biến động của các khoản vay ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại VND	Giảm do thoái vốn công ty con VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Vay ngân hàng (*)	1.719.312.161.544	5.879.128.287.133	(6.421.928.432.516)	(626.504.824)	(259.769.594.582)	916.115.916.755
Vay cá nhân và tổ chức khác (**)	25.980.000.000	56.087.513.955	(35.215.033.955)	-	-	46.852.480.000
Vay bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	2.812.000.000	15.200.000.000	(2.700.000.000)	-	(14.000.000.000)	1.312.000.000
	1.748.104.161.544	5.950.415.801.088	(6.459.843.466.471)	(626.504.824)	(273.769.594.582)	964.280.396.755

(*) 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
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai	USD	262.578.407.430	3,60 - 3,90	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.
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở Giao dịch Đồng Nai	VND	9.409.968.400	6,00 - 6,50	
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	USD	101.898.006.323	3,60 - 4,20	Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai hoặc đã hình thành từ hợp đồng đầu ra cho thuê Khu Công nghiệp.
	VND	112.005.681.811	6,10	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	USD	92.954.959.725	3,6	Quyền sử dụng đất ở Lâm Đồng, trụ sở làm việc, máy móc, hàng tồn kho, quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu dân cư Đất Đỏ, quyền đòi nợ, giấy tờ có giá.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đồng Nai	USD	44.370.659.716	3,6	Trạm dừng xe Tân Phú, tài sản gắn liền với đất tại xã Phú Sơn, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	104.336.810.745	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.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	74.234.334.000	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.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	13.809.392.717	7,20	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND USD	46.488.308.165 3.504.263.488	7,5 4,3	Hàng hóa, quyền tài sản theo hợp đồng thế chấp. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	18.330.956.474	Theo từng khế ước	TSCĐ, hàng tồn kho. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông Sản Thực phẩm Đồng Nai.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	4.693.096.911	Theo từng khế ước	Quyền sử dụng công trình, máy móc, thiết bị. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai - Công ty con 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	27.501.070.850	Theo từng khế ước	Toàn bộ tồn kho luân chuyển, toàn bộ khoản phải thu từ các hợp đồng nội địa và xuất khẩu đã hình thành/hình thành trong tương lai cả cam kết thanh toán của Tổng Công ty. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông Sản Thực phẩm Đồng Nai.

916.115.916.755

(**) Chi tiết số dư cuối kỳ 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 từ cá nhân bởi: Công ty Cổ phần Tín Khai - Công ty con của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Công ty con)	VND	48.164.480.000	0,00	Tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

(c) Biến động của các khoản vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2020 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại VND	Tại ngày 31.12.2020 VND
Vay ngân hàng (*)	1.643.898.391.133	1.836.400.464.896	(697.895.939.008)	14.920.123.615	2.797.323.040.636
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	30.638.523.028	5.439.581.508	(8.722.900.000)	-	27.355.204.536
Vay cá nhân và tổ chức khác (**)	534.979.839.632	254.810.655.000	(224.062.450.832)	-	565.728.043.800
Vay bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	46.905.760.000	7.621.460.000	-	-	54.527.220.000
	<u>2.256.422.513.793</u>	<u>2.104.272.161.404</u>	<u>(930.681.289.840)</u>	<u>14.920.123.615</u>	<u>3.444.933.508.972</u>

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

Ngân hàng	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	186.312.000.000	10,3 – 10,9	Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp An Phước.
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	VND	182.565.958.374	9,5 - 12,0	Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp Ông Kèo.
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	VND	44.778.970.588	6,4	TSCĐ hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty; tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	4.651.508.240	8	TSCĐ hữu hình bao gồm 4 xe nâng hiệu Toyota của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

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

(*) Chi tiết số dư cuối kỳ của các khoản vay ngân hàng dài 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	1.204.878.542.200	15,0 - 17,8	Quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu Khoản vay này của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu.
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	VND	2.200.000.000	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 Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	VND	522.000.000.000	Theo từng khế ước	Quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông Khoản vay này của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	JPY	313.222.270.960	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	USD VND	229.368.431.061 107.345.359.213	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.
		2.797.323.040.636		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

22 VAY (tiếp theo)

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

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

Đối tượng	Đơn vị	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Vay từ cá nhân bởi các công ty con:				
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu	VND	455.096.668.800	0,00	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	VND	363.525.705.000	0,00	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	VND	90.886.963.800	0,00	Tin chấp.
Vay từ các bên khác:				
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương liên quan đến:	VND	63.777.375.000	1,00	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (Công ty con)	VND	53.884.835.000	1,00	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (Công ty con)	VND	9.892.540.000	1,00	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thăng Lợi (*)	VND	41.838.000.000	1,00	Tin chấp.
Công ty Cổ phần Phát triển Minh Nhật (*)	VND	5.016.000.000	1,00	Tin chấp.
		<u>565.728.043.800</u>		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	32.067.023.698	25.112.484.016
Trích lập	12.493.417.174	43.931.858.189
Sử dụng	(16.681.830.841)	(36.977.318.507)
Số dư cuối năm	<u>27.878.610.031</u>	<u>32.067.023.698</u>

24 QUỸ BÌNH ỔN GIÁ

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	11.421.496.655	-
Trích lập	56.630.311.187	15.351.178.955
Sử dụng	(4.118.042.500)	(3.929.682.300)
Giảm do thoái vốn công ty con	(63.933.765.342)	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>11.421.496.655</u>

25 THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

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

	2020 VND	2019 VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi sau 12 tháng	-	(1.737.537.341)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	70.094.035.428	34.412.844.041
	<u>70.094.035.428</u>	<u>32.675.306.700</u>

25 THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI (tiếp theo)

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

Tài sản thuế TNDN hoãn lại

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	32.675.306.700	-
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 41)	37.418.728.728	-
Phân loại lại	-	32.675.306.700
Số dư cuối năm	<u>70.094.035.428</u>	<u>32.675.306.700</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 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 20%.

26 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	2020 VND	2019 VND
Dự phòng quỹ rủi ro về môi trường	13.543.329.516	13.032.192.989
Dự phòng trợ cấp thôi việc	8.868.166.441	6.507.620.130
	<u>22.411.495.957</u>	<u>19.539.813.119</u>

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

	2020		2019	
	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	<u>200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>200.000.000</u>	<u>-</u>

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

	2020		2019	
	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	27,27	59.497.500	29,75
Cổ đông khác	49.345.000	24,67	44.377.500	22,19
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>200.000.000</u>	<u>100,00</u>	<u>200.000.000</u>	<u>100,00</u>

(c) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2020	<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

28 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 2019	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	1.887.601.745.278
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	-	-	(961.745.661)	48.837.203.813	-	1.739.711.154	(27.051.450)	(645.422.552)	48.942.695.284

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*) VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	81.923.433.199	81.923.433.199
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	9.282.520.577	-	(9.282.520.577)	-
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	912.906.078	-	-	-	912.906.078
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(8.917.189.125)	(8.917.189.125)
Trích quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(964.014.861)	(964.014.861)
Thay đổi lợi ích do giao dịch với cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(54.963.561.289)	(54.963.561.289)
Điều chỉnh khác	-	-	217.613.250	-	-	(217.613.250)	56.660.433	1.597.026.854	1.653.687.287
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.000.000.000.000	5.634.952.321	81.160.723.053	(216.747.758.176)	6.470.791.494	52.577.328.973	735.346.358	36.033.656.806	1.965.865.040.829

(*) 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.

29 CỎ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2020 VND	2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.154.467.676.845	1.139.362.676.845
Thặng dư vốn cổ phần	28.941.251.044	28.941.251.044
Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(7.135.597.683)	(3.256.981.219)
Mua công ty con	-	57.522.611.895
Giảm do thoái vốn công ty con	(13.291.737.110)	-
Thay đổi lợi ích do giao dịch với công ty mẹ và các thay đổi khác	(62.491.442.046)	(2.867.108.870)
LNST chưa phân phối	107.834.744.918	122.390.164.675
	<u>1.208.324.895.968</u>	<u>1.342.092.614.370</u>

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	1.342.092.614.370	1.256.406.696.576
Vốn tăng trong năm	15.105.000.000	52.660.000.000
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(8.178.043.481)	29.580.085.604
Chia cổ tức	(61.032.879.301)	(29.687.375.740)
Giảm do thoái vốn công ty con	(13.291.737.110)	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(3.878.616.464)	(21.522.295.095)
Mua công ty con	-	57.522.611.895
Thay đổi lợi ích do giao dịch với công ty mẹ và các thay đổi khác	(62.491.442.046)	(2.867.108.870)
Số dư cuối năm	<u>1.208.324.895.968</u>	<u>1.342.092.614.370</u>

30 CỎ TỨC

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

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	35.062.374.027	67.510.891.458
Cổ tức phải trả trong năm	61.032.879.301	29.687.375.740
Cổ tức đã tạm ứng bằng tiền (*)	(48.062.500.000)	(51.341.642.500)
Phải thu lại cổ tức đã tạm ứng (*)	48.062.500.000	51.341.642.500
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(45.960.098.311)	(62.135.893.171)
Số dư cuối năm	<u>50.135.155.017</u>	<u>35.062.374.027</u>

30 CỐ TỨC (tiếp theo)

(*) 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. Trong năm 2020, Tổng Công ty tiếp tục thực hiện việc tạm ứng cổ tức năm 2018 theo Công văn 4417-CV/VPTU ngày 3 tháng 1 năm 2020 yêu cầu. 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, tổng số tiền cổ tức đã thực chi bằng tiền mặt được ghi nhận là một khoản phải thu lại từ các cổ đông.

31 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:

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	81.923.433.199	36.053.482.801
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(3.900.000.000)	(8.200.000.000)
	<u>78.023.433.199</u>	<u>27.853.482.801</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	200.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>390</u>	<u>139</u>

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được ước tính bởi Ban Tổng Giám đốc. Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm 2020 dựa vào kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 của Tập đoàn được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020 theo Quyết định của Hội đồng Quản trị.

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 15.300.888 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.481.287 Đô la Mỹ).

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019 được trình bày tại Thuyết minh 45.

33 DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	6.058.975.372.277	7.839.045.860.746
Doanh thu kinh doanh bất động sản	563.711.527.252	156.338.642.317
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	502.149.816.675	416.686.657.418
Doanh thu cung cấp dịch vụ	287.820.828.868	249.987.008.803
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	502.072.317	4.195.087.508
Doanh thu khác	4.916.394.000	3.061.114.551
	<u>7.418.076.011.389</u>	<u>8.669.314.371.343</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(41.707.754)	(3.284.314.582)
Giảm giá hàng bán	(50.076.716)	(167.290.601)
Hàng bán bị trả lại	(1.053.131.566)	(4.928.630.389)
	<u>(1.144.916.036)</u>	<u>(8.380.235.572)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	6.057.830.456.241	7.830.665.625.174
Doanh thu kinh doanh bất động sản	563.711.527.252	156.338.642.317
Doanh thu cung cấp dịch vụ	502.149.816.675	416.686.657.418
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	287.820.828.868	249.987.008.803
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng (*)	502.072.317	4.195.087.508
Doanh thu khác	4.916.394.000	3.061.114.551
	<u>7.416.931.095.353</u>	<u>8.660.934.135.771</u>

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

	2020 VND	2019 VND
Công trình xây dựng đã hoàn thành	502.072.317	3.395.837.272
Công trình xây dựng đang hoàn thiện	-	799.250.236
	<u>502.072.317</u>	<u>3.395.837.272</u>

34 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2020 VND	2019 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	6.074.910.550.493	7.718.303.658.018
Giá vốn kinh doanh bất động sản	302.748.640.879	68.270.395.735
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	225.747.462.526	137.522.282.096
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	161.474.673.946	185.694.045.075
Giá vốn hoạt động xây dựng	31.259.379	3.798.312.881
Giá vốn khác	678.727.945	6.668.277
	<u>6.765.591.315.168</u>	<u>8.113.595.362.082</u>

35 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư	40.020.234.564	9.152.390.492
Cổ tức, lợi nhuận được chia	34.404.974.756	25.607.100.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	22.045.328.795	13.930.463.979
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.461.194.754	52.004.320.555
Lãi bán hàng trả chậm	14.224.091.731	9.242.459.998
Lãi giao dịch phái sinh	8.774.580.624	-
Khác	1.834.665.984	1.640.377.929
	<u>139.765.071.208</u>	<u>111.577.112.953</u>

36 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi tiền vay	121.658.658.519	111.914.689.843
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	17.284.064.482	9.064.770.199
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	11.675.554.721	18.957.000.042
Lãi mua hàng trả chậm	9.231.461.915	-
Chi phí trả nợ trước hạn	5.979.448.739	-
Lỗ từ chứng khoán phái sinh	2.859.431.100	5.165.017.600
Chi phí dịch vụ giải ngân	2.760.000.000	-
Chi phí tài chính khác	5.546.399.606	727.974.884
	<u>176.995.019.082</u>	<u>145.829.452.568</u>

37 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.371.993.278	97.081.441.628
Chi phí nhân viên	69.610.507.251	63.353.584.047
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.647.580.496	6.060.546.591
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	3.165.626.242	1.970.470.393
Chi phí khác	16.300.358.379	16.542.295.756
	<u>230.096.065.646</u>	<u>185.008.338.415</u>

38 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	166.034.685.839	149.493.244.968
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.641.509.551	76.102.195.727
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.690.353.714	15.165.331.066
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	7.666.146.081	7.473.140.325
Thuế, phí, lệ phí	2.378.647.774	2.458.587.635
Hoàn nhập dự phòng	(438.731.913)	(24.333.594.006)
Chi phí khác	47.315.605.502	53.176.036.889
	<u>298.288.216.548</u>	<u>279.534.942.604</u>

39 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2020 VND	2019 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ giao dịch mua rẻ	29.592.897.454	-
Thu nhập từ chuyển nhượng dự án	10.227.960.000	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	3.974.315	2.149.632.654
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	-	6.208.788.457
Thu nhập từ mua công ty con	-	14.657.404.600
Thu nhập khác	13.208.509.717	15.610.982.046
	<u>53.033.341.486</u>	<u>38.626.807.757</u>
Chi phí khác		
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	7.560.124.760	6.826.074.026
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	4.929.933.345	5.625.866.667
Thanh lý tài sản TSCĐ	95.278.469	-
Chi phí khác	8.473.045.998	8.543.929.379
	<u>21.058.382.572</u>	<u>20.995.870.072</u>
Lợi nhuận khác	<u>31.974.958.914</u>	<u>17.630.937.685</u>

40 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	387.579.981.460	9.066.127.602.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	362.178.320.084	469.292.299.274
Chi phí nhân viên	240.221.362.397	173.265.908.473
Chi phí bán bất động sản	1.617.543.773.404	141.155.867.928
Chi phí khấu hao TSCĐ	219.558.824.176	130.144.097.753
Chi phí dự phòng	19.231.435.184	79.367.335.482
Chi phí khác	64.294.691.826	57.148.800.146
	<u>2.910.608.388.531</u>	<u>10.116.501.911.801</u>

41 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:

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	145.435.988.377	88.452.752.085
Thuế tính ở thuế suất 20%	29.087.197.675	17.690.550.417
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(6.880.994.951)	(5.121.420.000)
Chi phí không được khấu trừ	6.843.370.763	21.450.037.188
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.461.309.232	4.472.619.730
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(116.836.410)	(13.949.104.655)
Thuế được giảm (*)	(6.169.718.029)	(2.291.192.527)
Chênh lệch tạm thời không ghi nhận thuế hoãn lại	12.909.429.306	-
Khác	556.841.073	567.693.527
Chi phí thuế TNDN (**)	<u>71.690.598.659</u>	<u>22.819.183.680</u>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành	109.109.327.387	57.571.450.026
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 25)	(37.418.728.728)	(34.752.266.346)
	<u>71.690.598.659</u>	<u>22.819.183.680</u>

(*) Theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020, Tập đoàn được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 do một số Công ty con trong tập đoàn thỏa điều kiện có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

42 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	2020					2019						
	Bán thành phẩm, hàng hóa 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	Bán thành phẩm, hàng hóa 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	6.057.830.456.241	564.213.599.569	287.820.828.868	502.149.816.675	4.916.394.000	7.416.931.095.353	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	(6.074.910.550.493)	(302.779.900.258)	(225.747.462.526)	(161.474.673.946)	(678.727.945)	(6.765.591.315.168)	(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/(lỗ) gộp	(17.080.094.252)	261.433.699.311	62.073.366.342	340.675.142.729	4.237.666.055	651.339.780.185	112.361.967.156	88.068.246.582	112.464.726.707	230.992.612.343	3.451.220.901	547.338.773.689

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

42 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	2020				2019							
	Bán thành phẩm, hàng hóa 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	Bán thành phẩm, hàng hóa 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	10.701.507.010.286	1.362.352.284.830	425.444.227.900	828.447.715.058	7.225.283.108	13.324.976.521.182	11.439.931.674.940	206.312.556.226	381.342.324.390	794.154.252.497	9.575.659.433	12.831.316.467.486
Tổng Nợ phải trả	8.152.199.359.807	1.037.813.404.556	324.095.116.602	631.095.314.504	5.504.079.779	10.150.707.275.248	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

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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT

	2020 VND	2019 VND
Tăng vốn tại công ty con thông qua cân trừ công nợ	73.340.000.000	75.000.000.000
Bán TCSĐ chưa thu tiền	32.675.000.000	-

44 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:

	2020 VND	2019 VND
i) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	6.351.350.219	8.941.505.846
Công ty Cổ phần Thống Nhất	1.126.586.424	1.594.892.454
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	1.089.411.878	1.040.172.727
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	292.351.635	478.775.964
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	179.876.479	344.833.021
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	-	78.705.020.956
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	-	234.521.935
	9.039.576.635	91.339.722.903
Mối quan hệ		
Công ty liên kết		
Công ty liên kết		
Công ty liên kết		
Công ty liên kết		
Công ty liên kết		
Công ty liên kết trước đây		
Công ty liên kết		

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2020 VND	2019 VND
ii) Mua hàng hóa và dịch vụ			
	Công ty Cổ phần Xăng dầu và Dịch vụ Hàng hải S. T. S	254.971.202.064	859.922.009.540
	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	15.677.265.802	19.835.150.387
	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	9.068.078.302	6.906.549.918
	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	6.254.726.936	8.909.241.939
	Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	709.541.364	-
	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	48.000.000	559.445.745
	Công ty Cổ phần Thăm định giá Đồng Nai	121.400.000	420.000.000
		<u>286.850.214.468</u>	<u>896.552.397.529</u>
iii) Cổ tức được chia			
	Công ty Cổ phần Thống Nhất	12.102.000.000	-
	Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	5.323.110.000	-
	Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng Long Bình	-	502.500.000
		<u>17.425.110.000</u>	<u>502.500.000</u>
iv) Cho vay ngắn hạn			
	Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	-	3.000.000.000
v) Cho vay dài hạn			
	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	-	2.042.953.200

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2020 VND	2019 VND
<i>vi) Lãi cho vay vốn</i>			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Công ty liên kết Bên liên quan khác	4.403.685.420 947.589.042	8.182.598.658 1.279.238.014
		<u>5.351.274.462</u>	<u>9.461.836.672</u>
<i>vii) Góp vốn đầu tư</i>			
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	-	3.300.000.000
<i>viii) Nhận thanh toán khoản cho vay ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Hòa Bình (*) Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Bên liên quan khác Công ty liên kết	30.000.000.000 70.000.000	- -
		<u>30.070.000.000</u>	<u>-</u>
<i>ix) Tạm ứng có tức</i>			
Văn phòng tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn Cổ đông lớn	48.062.500.000 -	- 27.265.000.000
		<u>48.062.500.000</u>	<u>27.265.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

2020
VND

2019
VND

Mối quan hệ

x) Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt

Thù lao và các khoản chi khác cho Hội đồng Quản trị Tổng Công ty

Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	360.000.000	249.000.000
Quách Văn Đứơc	Phó Chủ tịch	276.000.000	318.000.000
Lê Hữu Tịnh	Thành viên – Phó Tổng Giám đốc	276.000.000	276.000.000
Lê Văn Danh	Thành viên – Phó Tổng Giám đốc	276.000.000	276.000.000
Nguyễn Thành Đạt	Thành viên	276.000.000	-
Trần Hoài Nam	Thành viên	276.000.000	-
Trần Ngọc Thơ	Thành viên	138.000.000	-
Thái Văn Chuyệu	Thành viên	-	69.000.000
Huyền Bích Ngọc	Thành viên	-	276.000.000
Đặng Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên	-	207.000.000
		<u>1.878.000.000</u>	<u>1.671.000.000</u>

Thù lao và các khoản chi khác cho ban Kiểm soát Tổng Công ty

Lê Minh Chương	Trưởng ban	-	-
Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên	72.000.000	-
Trần Tấn Nhật	Thành viên	72.000.000	-
Trần Phạm Việt Hoàng	Thành viên	72.000.000	144.000.000
Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên	72.000.000	108.000.000
Nguyễn Văn Triển	Thành viên	-	36.000.000
		<u>288.000.000</u>	<u>288.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

2019
VND

Mối quan hệ

2020
VND

x) Các khoản chi cho các nhân sự chủ chốt (tiếp theo)

Lương và các quyền lợi gộp khác chi cho nhân sự Tổng Công ty

Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.857.712.500	2.270.581.800
Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.930.215.000	2.727.440.600
Lê Hữu Tịnh	Thành viên Hội đồng Quản trị	1.860.577.500	1.781.255.000
	- Phó Tổng Giám đốc		
Lê Văn Danh	Thành viên Hội đồng Quản trị	1.842.157.500	1.767.395.000
Lê Minh Chương	- Phó Tổng Giám đốc		
Nguyễn Quốc Kỳ	Trưởng ban Kiểm soát	1.196.450.000	1.083.884.500
Trần Phạm Việt Hoàng	Thành viên ban Kiểm soát	428.080.000	-
Nguyễn Văn Hồng	Thành viên ban Kiểm soát	-	209.165.600
Nguyễn Cao Nhơn	Tổng Giám đốc	1.858.866.500	1.781.255.000
Trần Trung Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.813.446.500	1.745.450.200
Huỳnh Phú Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	1.750.739.100	-
Nguyễn Thị Thùy Vân	Phó Tổng Giám đốc	-	1.479.549.500
Võ Như Thanh Bình	Kế toán trưởng	1.181.524.600	1.154.456.200
	Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc	376.206.000	659.146.333
		18.095.975.200	16.659.579.733

Thù lao và các khoản chi khác cho nhân sự chủ chốt các Công ty con

38.651.418.155

42.495.514.303

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan	Mối quan hệ	2020 VND	2019 VND
i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)			
Công ty TNHH Hòa Bình	Bên liên quan khác	7.969.788.321	5.070.224.798
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	98.403.920	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	44.340.000	30.890.000
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	-	52.620.520
		<u>8.112.532.241</u>	<u>5.173.735.318</u>
ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)			
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa		<u>1.417.818.343</u>	<u>955.918.688</u>
iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7(a))			
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (**)	Bên liên quan khác	13.500.000.000	13.500.000.000
Công ty TNHH Hòa Bình (*)	Bên liên quan khác	-	30.000.000.000
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Công ty liên kết	-	70.000.000
		<u>13.500.000.000</u>	<u>43.570.000.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

44 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	2020 VND
iv) Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 7(b))		
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (***) Công ty liên kết	45.614.766.000	60.614.766.000

(*) 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 nhu cầu 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 nhu cầu 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 hàng 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

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

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

	Mối quan hệ	2020 VND	2019 VND
v) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))			
Văn phòng tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai	Có đồng lớn	48.062.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Có đồng lớn	27.265.000.000	27.265.000.000
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	2.652.470.683	3.724.987.133
Công ty Cổ phần APF Đồng Nai (*)	Bên liên quan khác	-	72.500.000.000
Cá nhân	Bên liên quan khác	-	15.719.941.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	-	7.261.200.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	-	3.548.740.000
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	1.031.800.000
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	1.080.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	176.068.500
Công ty Cổ phần Hàng không tín Nghĩa Express	Công ty liên kết	-	8.701.700
		77.979.970.683	132.316.438.333

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)	Mối quan hệ	2020 VND	2019 VND
vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 16)			
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa Công ty Cổ phần Xăng dầu và Dịch vụ Hàng hải S.T.S Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết Công ty liên kết Công ty liên kết Công ty liên kết Công ty liên kết Bên liên quan khác Công ty liên kết Công ty liên kết	3.419.268.180 1.513.142.760 860.000.000 823.504.196 4.400.000 - - -	316.668.600 1.515.072.380 105.777.826 1.465.674.380 - 34.644.020.520 231.000.000 -
		<u>6.620.315.136</u>	<u>38.278.213.706</u>
vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 21(a))			
Công ty TNHH Hòa Bình Văn phòng Tỉnh ủy Tỉnh Đồng Nai Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa Công ty Cổ phần khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác Chủ sở hữu Công ty liên kết Công ty liên kết	60.000.000.000 - - -	- 2.820.544.521 1.080.000.000 360.000
		<u>60.000.000.000</u>	<u>3.900.904.521</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

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

	Mối quan hệ	2020 VND	2019 VND
viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 22)			
Cá nhân			
Công ty Cổ phần Hàng không tin Nghĩa Express	Bên liên quan khác Công ty liên kết	1.312.000.000	1.312.000.000
		-	1.500.000.000
		<u>1.312.000.000</u>	<u>2.812.000.000</u>
ix) Vay dài hạn (Thuyết minh 22)			
Cá nhân (*)	Bên liên quan khác	<u>54.527.220.000</u>	<u>46.905.760.000</u>

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

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

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	18.466.960.304	16.918.376.772
Từ 1 đến 5 năm	65.325.176.869	73.355.850.873
Trên 5 năm	594.981.453.950	575.609.635.596
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>678.773.591.123</u>	<u>665.883.863.241</u>

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	355.396.744.870	388.873.155.661
Từ 1 đến 5 năm	1.254.092.385.384	1.138.046.125.036
Trên 5 năm	5.834.758.632.951	5.236.137.622.473
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>7.444.247.763.205</u>	<u>6.763.056.903.170</u>

(b) Cam kết vốn


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

	2020 VND	2019 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và bất động sản đầu tư	<u>20.938.143.652.544</u>	<u>24.030.708.145.053</u>


46 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. Tập đoàn đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của Tập đoàn 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn do tính phức tạp của tình hình dịch bệnh. Tập đoàn 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 30 tháng 3 năm 2021.


Tăng Trần Tấn Khải
Người lập


Nguyễn Thị Thùy Vân
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Hồng
Tổng Giám đốc/Người đại
diện pháp luật

