

**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 2021**

**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 2021**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán 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 23 ngày 8 tháng 7 năm 2021.

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Người đại diện theo pháp luật

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

#### Trụ sở chính

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

#### Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

## CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 90. 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 2021, 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.



Nguyễn Văn Hồng  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

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



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI 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 2021, và được Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty phê chuẩn ngày 31 tháng 3 năm 2022. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 90.

### **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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã được trình bày tại Thuyết minh 28 của báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tổng Công ty đã thực hiện chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 với tổng giá trị là 100.000.000.000 Đồng. Tuy nhiên, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế hợp nhất của Tập đoàn đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("Lợi nhuận lũy kế hợp nhất") là 36.033.656.806 Đồng. Do đó, Tổng Công ty đã thực hiện chia cổ tức vượt mức lợi nhuận lũy kế hợp nhất với giá trị là 63.966.343.194 Đồng. Việc chia cổ tức vượt mức lợi nhuận lũy kế hợp nhất như trên là chưa phù hợp Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước đối với Tổng Công ty – một đơn vị có lợi ích công chúng. Khoản cổ tức chi vượt mức này đang chờ phương án xử lý tài chính của Đại hội Đồng Cổ đông của Tổng Công ty trong năm 2022.

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

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



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0849-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM12213  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.911.312.432.185</b>	<b>2.396.565.958.445</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.013.462.284.264	663.707.807.600
111	Tiền		283.242.284.264	561.839.209.485
112	Các khoản tương đương tiền		730.220.000.000	101.868.598.115
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>330.303.006.598</b>	<b>166.262.485.069</b>
121	Chứng khoán kinh doanh	5(a)	12.616.661.800	46.367.485.069
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	317.686.344.798	119.895.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>968.230.456.071</b>	<b>885.419.725.696</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	518.398.692.854	489.929.469.840
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	52.259.182.089	69.862.308.402
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8(a)	293.728.758.461	62.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	9(a)	345.395.359.046	333.093.010.256
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(241.616.283.506)	(70.024.027.429)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		64.747.127	58.964.627
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	11	<b>521.634.875.873</b>	<b>623.083.762.403</b>
141	Hàng tồn kho		525.113.992.353	669.062.643.645
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.479.116.480)	(45.978.881.242)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>77.681.809.379</b>	<b>58.092.177.677</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12(a)	4.735.400.749	8.145.178.345
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ		60.603.518.214	42.590.121.966
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19(a)	12.342.890.416	7.356.877.366

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 90 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	
			2021 VND	2020 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.369.948.667.783</b>	<b>10.928.410.562.737</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>54.602.054.180</b>	<b>139.472.769.500</b>
215	Phải thu về cho vay dài hạn	8(b)	-	45.614.766.000
216	Phải thu dài hạn khác	9(b)	54.602.054.180	93.858.003.500
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>573.436.449.564</b>	<b>1.202.590.613.343</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13(a)	492.681.445.209	1.124.942.666.422
222	Nguyên giá		1.085.733.704.499	1.723.549.761.218
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(593.052.259.290)	(598.607.094.796)
227	Tài sản cố định vô hình	13(b)	80.755.004.355	77.647.946.921
228	Nguyên giá		92.579.970.404	88.657.658.316
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.824.966.049)	(11.009.711.395)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>1.791.478.855.515</b>	<b>1.857.677.780.483</b>
231	Nguyên giá		2.671.670.302.628	2.603.503.452.672
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(880.191.447.113)	(745.825.672.189)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>7.952.075.802.168</b>	<b>6.412.106.677.062</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15(a)	5.146.259.788.629	3.984.379.069.736
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15(b)	2.805.816.013.539	2.427.727.607.326
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>330.051.112.929</b>	<b>556.849.696.010</b>
252	Đầu tư vào công ty liên kết	5(c)	199.908.095.408	456.469.934.278
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(d)	131.632.670.803	91.852.670.803
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	5(d)	(1.489.653.282)	(1.472.909.071)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	-	10.000.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>668.304.393.427</b>	<b>759.713.026.339</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12(b)	664.900.258.541	677.520.098.295
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25	-	70.094.035.428
269	Lợi thế thương mại	16	3.404.134.886	12.098.892.616
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>14.281.261.099.968</b>	<b>13.324.976.521.182</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 90 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	
			2021 VND	2020 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.496.704.050.326</b>	<b>10.150.707.275.248</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.181.358.483.934</b>	<b>2.117.248.751.523</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	17	117.318.184.323	119.413.788.416
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18(a)	148.323.404.491	70.313.956.612
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19(b)	95.931.507.558	114.715.044.283
314	Phải trả người lao động		21.603.067.042	33.771.442.293
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	20(a)	175.530.186.343	89.275.606.192
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21(a)	116.628.157.334	115.181.085.369
319	Phải trả ngắn hạn khác	22(a)	160.291.427.235	228.207.795.825
320	Vay ngắn hạn	23	1.314.365.404.043	1.318.491.422.502
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	31.367.145.565	27.878.610.031
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>8.315.345.566.392</b>	<b>8.033.458.523.725</b>
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	18(b)	176.186.314.975	181.738.276.854
333	Chi phí phải trả dài hạn	20(b)	588.474.405.962	581.477.078.046
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21(b)	4.461.174.948.904	3.960.000.592.176
337	Phải trả dài hạn khác	22(b)	208.723.808.887	197.108.597.467
338	Vay dài hạn	23	2.833.058.687.441	3.090.722.483.225
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25	24.468.235.127	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	26	23.259.165.096	22.411.495.957

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.784.557.049.642	3.174.269.245.934
410	Vốn chủ sở hữu		3.784.477.740.505	3.174.189.936.797
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	81.830.660.803	81.160.723.053
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	914.916.039	6.470.791.494
418	Quỹ đầu tư phát triển	28	64.643.919.620	52.577.328.973
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28	944.280.136	735.346.358
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	28	294.407.876.683	36.033.656.806
421a	- Lỗi lũy kế của các năm trước		(88.376.087.516)	(45.889.776.393)
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		382.783.964.199	81.923.433.199
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	1.552.848.893.079	1.208.324.895.968
430	Nguồn kinh phí và quỹ khác		79.309.137	79.309.137
431	Nguồn kinh phí		79.309.137	79.309.137
440	TỔNG NGUỒN VỐN		14.281.261.099.968	13.324.976.521.182



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



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

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 90 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	
		2021 VND	2020 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.068.552.991.866	7.418.076.011.389
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(12.533.191.019)	(1.144.916.036)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.056.019.800.847	7.416.931.095.353
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(6.143.174.914.769)	(6.765.591.315.168)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ cung cấp	912.844.886.078	651.339.780.185
21	Doanh thu hoạt động tài chính	317.053.027.212	139.765.071.208
22	Chi phí tài chính	(147.410.118.327)	(176.995.019.082)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(139.186.826.023)	(130.890.120.434)
24	Phần lãi trong công ty liên kết	13.234.272.174	27.735.479.346
25	Chi phí bán hàng	(146.944.779.205)	(230.096.065.646)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(483.328.782.252)	(298.288.216.548)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	465.448.505.680	113.461.029.463
31	Thu nhập khác	20.280.711.481	53.033.341.486
32	Chi phí khác	(45.139.617.488)	(21.058.382.572)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(24.858.906.007)	31.974.958.914
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	440.589.599.673	145.435.988.377
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(114.538.184.243)	(109.109.327.387)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	53.075.046.118	37.418.728.728
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	379.126.461.548	73.745.389.718
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	382.783.964.199	81.923.433.199
62	Cổ đông không kiểm soát	(3.657.502.651)	(8.178.043.481)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31(a)	390
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31(b)	390

  
Dương Thị Minh Hồng  
Người lập

  
Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



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

**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	
		2021 VND	2020 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>440.589.599.673</b>	<b>145.435.988.377</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	224.889.857.981	219.558.824.176
03	Trích lập dự phòng	147.412.667.724	19.231.435.184
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(9.491.377.425)	11.675.554.721
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(223.758.149.328)	(92.864.882.456)
06	Chi phí lãi vay	139.186.826.023	130.890.120.434
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>718.829.424.648</b>	<b>433.927.040.436</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	248.001.394.054	(193.671.152.641)
10	Giảm hàng tồn kho	143.948.651.292	174.689.543.020
11	Tăng các khoản phải trả	547.224.483.781	697.954.181.544
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	16.029.617.350	(8.051.767.550)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh	33.750.823.269	-
14	Tiền lãi vay đã trả	(93.646.280.453)	(119.179.899.155)
15	Thuế TNDN đã nộp	(134.923.030.630)	(59.793.100.414)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(14.329.624.389)	(16.681.830.841)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>1.464.885.458.922</b>	<b>909.193.014.399</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(689.515.004.278)	(1.320.455.635.726)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ	4.396.782.142	7.022.912.918
23	Tiền chi cho vay và gửi tiền có kỳ hạn	(229.776.578.798)	(493.839.562.115)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	86.800.000.000	518.966.245.710
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(301.244.130.302)	(482.254.718.182)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	103.396.247.315	23.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức được chia	71.365.811.901	52.866.169.510
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(954.576.872.020)</b>	<b>(1.694.694.587.885)</b>

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 90 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	
		2021 VND	2020 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu của công thiếu số	60.000.000.000	15.105.000.000
33	Tiền thu đi vay	6.380.731.788.259	8.054.687.962.492
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(6.504.522.026.887)	(7.389.212.756.311)
36	Tiền chi trả cổ tức cho chủ sở hữu	(96.546.554.008)	(94.022.598.311)
40	<b>Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(160.336.792.636)</b>	<b>586.557.607.870</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>349.971.794.266</b>	<b>(198.943.965.616)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	663.707.807.600
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(217.317.602)	(309.304.725)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>1.013.462.284.264</b>

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



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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

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

Tổng Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 23 ngày 8 tháng 7 năm 2021.

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) là đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê và các loại nông sản khác; đầu tư, kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas và ngành liên quan; đầu tư, kinh doanh lĩnh vực 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 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 5 chi nhánh và 1 văn phòng đại diện như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có 1.361 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.401 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 2021, Tập đoàn có 13 công ty con trực tiếp, 5 công ty con gián tiếp và 9 công ty liên kết (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 16 công ty con trực tiếp, 4 công ty con gián tiếp và 11 công ty liên kết) như được trình bày dưới đây:

Số thứ tự	Công ty con	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>I</b>	<b>Công ty trực tiếp</b>						
1	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng Hòa Dân chủ Nhân dân Lào	Trồng, khai thác và kinh doanh cà phê	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	Chế biến thủy sản	99,21	99,21	99,21	99,21
3	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	Kho cảng xăng dầu	93,31	93,31	93,31	93,31
4	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ Logistics	90,85	90,85	90,95	90,95
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa (*)	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ bảo vệ	85,96	100,00	86,00	100,00
6	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	Kinh doanh hạ tầng KCN	80,00	80,00	80,00	80,00
7	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (*) (i)	Tỉnh Đồng Nai	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	62,70	80,00	68,37	90,00
8	Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	59,07	59,07	59,07	59,07
9	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	58,98	58,98	58,98	58,98
10	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	56,74	56,74	56,74	56,74
11	Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Chế biến, xuất nhập khẩu nông sản	54,00	54,00	54,00	54,00
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,76	51,76	51,76	51,76
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
14	Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities (ii)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu	-	-	100,00	100,00
15	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (iii)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	-	-	59,99	73,64
16	Công ty Cổ phần Scafe' (iv)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất, kinh doanh cà phê	-	-	62,19	62,19

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn tỷ lệ biểu quyết do trong cơ cấu vốn của các công ty con này bao gồm vốn góp trực tiếp từ Tổng Công ty và một phần vốn góp gián tiếp của các công ty con khác trong Tập đoàn.

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 con (tiếp theo)	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>II</b>	<b>Công ty gián tiếp</b>						
1	Công ty Cổ phần Tín Khai (**)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	56,67	99,88	56,67	99,88
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (**) (vi)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	51,70	64,63	-	-
3	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch (**)	Tỉnh Đồng Nai	Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản	34,98	67,57	34,98	67,57
4	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thống Nhất (**)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	33,60	59,21	33,60	59,21
5	Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai (**)	Tỉnh Đồng Nai	Trồng, khai thác và kinh doanh nông sản	27,81	51,50	27,81	51,50

Số thứ tự	Công ty liên kết	Nơi thành lập và đăng ký hoạt động	Hoạt động chính	31.12.2021		31.12.2020	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
1	Công ty 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 Cảng Container Đồng Nai (**)	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ cảng	32,24	35,49	32,28	35,49
3	Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh hạ tầng KCN	29,52	29,52	29,52	29,52
4	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	Tư vấn giám sát, quản lý dự án	29,00	29,00	29,00	29,00
5	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa (**)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh xăng dầu	20,64	35,00	20,64	35,00
6	Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai (**)	Tỉnh Đồng Nai	Dịch vụ thẩm định giá	18,90	35,00	18,90	35,00
7	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (**) (iv)	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất cà phê	17,85	31,45	-	-
8	Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS (**)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh dầu nhờn	16,31	27,65	16,31	27,65
9	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (**)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	10,35	20,00	10,35	20,00
10	Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express (v)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh vận tải hàng không	-	-	45,00	45,00
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (**) (vi)	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	-	-	39,75	49,69

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn tỷ lệ biểu quyết do trong cơ cấu vốn của các công con và công ty liên kết này bao gồm toàn bộ là vốn góp gián tiếp từ các công ty con khác trong Tập đoàn.



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

- (i) Theo phụ lục hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ("HĐCN") của HĐCN số 126/HĐCN ngày 16 tháng 10 năm 2020, một công ty con của Tổng Công ty thực hiện thanh lý HĐCN nêu trên với bên chuyển nhượng. Theo phụ lục ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Hợp đồng nêu trên, việc chuyển nhượng phần vốn góp đã được hủy bỏ. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 62,7%.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 176/NQ-HĐQT ngày 6 tháng 9 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã quyết định thoái vốn tại Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities. Theo đó, Hội đồng Quản trị đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại công ty con này cho Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A – một bên liên quan khác với tổng giá trị chuyển nhượng là 40.000.000.000 Đồng.
- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 129/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 5 năm 2021, Hội đồng Quản trị đã quyết định thoái vốn của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa cho ông Phạm Quang Hàng với tổng giá trị chuyển nhượng là 120.000.000.000 Đồng, tương ứng 42,08% tỷ lệ sở hữu tại công ty con này. Theo đó, công ty con này trở thành công ty liên kết của Tập đoàn.
- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Scafe'. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đã hoàn tất việc giải thể.
- (v) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, Hội đồng Quản trị đã quyết định giải thể Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đã hoàn tất việc giải thể.
- (vi) Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông, một công ty con của Tổng Công ty, tiếp tục nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát ("TTP"). Việc nhận chuyển nhượng trên hoàn tất vào ngày 25 tháng 2 năm 2021. Theo đó, TTP trở thành công ty con của Tập đoàn.

**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.

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

### 2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

### 2.2 Năm tài chính

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

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

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính 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, Công ty và các công ty con 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 Công ty, Công ty chuyển đổi báo cáo tài chính của các công ty con sang đồng tiền báo cáo của 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 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, lợi nhuận đã trả được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân do tỷ giá bình quân của năm báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch 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 Công ty được trình bày tại chỉ tiêu "Chênh lệch tỷ giá hối đoái". Phần chênh lệch tỷ giá hối đoái phân bổ cho cổ đông không kiểm soát được trình bày trong chỉ tiêu "Lợi ích cổ đông không kiểm soát". Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh liên quan đến việc quy đổi khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết cuối kỳ được tính toàn bộ cho Công ty; và
- Khi thanh lý công ty con, toàn bộ số chênh lệch tỷ giá hối đoái lũy kế trên phần vốn chủ sở hữu của bảng cân đối kế toán hợp nhất do chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con đó sẽ được ghi nhận vào doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính cùng năm thanh lý công ty con.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Công ty con (tiếp theo)

Báo cáo tài chính của các công ty con trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một 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 kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của năm báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.

#### Nhiệm vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

**2.6 Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

**2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**2.8 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu 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 chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc 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 Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh và được nắm giữ chủ yếu cho mục đích mua bán để kiếm lời.

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

Thời điểm ghi nhận chứng khoán kinh doanh là thời điểm 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, 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 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)****(d) Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

**2.11 Hợp đồng xây dựng**

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận trong thời hạn của 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. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành được xác định bằng cách tham chiếu đến tỷ lệ đánh giá phần công việc đã hoàn thành. Nếu tổng chi phí của hợp đồng vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng thì khoản lỗ ước tính được ghi nhận là chi phí.

Tổng số chi phí phát sinh và lợi nhuận hoặc lỗ ghi nhận của mỗi hợp đồng được so sánh với tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành tính đến cuối năm. Khi chi phí phát sinh và lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận) vượt quá tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành, số dư được trình bày là khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng. Khi tổng số tiền ghi trên hóa đơn đã phát hành vượt quá chi phí cộng với lợi nhuận ghi nhận (trừ đi lỗ ghi nhận), số dư được trình bày là khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và nhà thầu được thanh toán cho khối lượng thực hiện và đã được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành và được khách hàng xác nhận.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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 đến ngày tới hạn thu hồi.

**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	3 – 5 năm

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

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

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

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.14 Thuê hoạt động**

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư 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, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất	8 – 50 năm

*Thanh lý*

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

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

**2.17 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.

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

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 Công ty cho mục đích cổ phần hóa theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm kể từ ngày chuyển đổi thành công ty cổ phần.

**2.18 Nợ phải trả**

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

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

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

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

### 2.19 Vay

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

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

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

### 2.20 Chi phí phải trả

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

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

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

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

Mức trích lập dự phòng rủi ro, bồi thường thiệt hại về môi trường được quy định tại Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Bảo vệ môi trường, được trình bày như sau:

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

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

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

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

### 2.23 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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.

### 2.24 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho 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)

### 2.25 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

### 2.26 Phân chia lợi nhuận

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

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

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

#### (a) Quỹ đầu tư phát triển

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

#### (b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ 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)****2.27 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu bán hàng**

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

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

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**(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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.27 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ (tiếp theo)**

Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng bao gồm doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng xây dựng; các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng; các khoản tiền thưởng; các khoản thanh toán khác mà Tập đoàn thu được từ khách hàng hay một bên khác để bù đắp cho các chi phí không bao gồm trong giá hợp đồng, các khoản thanh toán mà khách hàng sẽ chấp thuận bồi thường, và các thanh toán khoản khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu từ hợp đồng xây dựng được trình bày tại Thuyết minh 2.11.

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

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

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

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

**(f) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.27 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(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.

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

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

**2.28 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa đã bán, 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.

**2.30 Chi phí tài chính**

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

**2.31 Chi phí bán hàng**

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

**2.32 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

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

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

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

### 2.34 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty 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.

### 2.35 Báo cáo bộ phận

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

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

**2.36 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc 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 10);
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (Thuyết minh 11);
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ (Thuyết minh 13);
- Chi phí phải trả ngắn hạn và dài hạn (Thuyết minh 20);
- Thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 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 HỢP NHẤT KINH DOANH

**Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

Tại ngày 25 tháng 2 năm 2021, một công ty con của Tổng Công ty là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông (“Phương Đông”) hoàn tất việc mua thêm cổ phần tương ứng với 4,8% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“TTP”) từ Ông Phạm Trung Kiên với giá phí là 20.000.000.000 Đồng. Theo đó, Phương Đông nâng tổng tỷ lệ sở hữu lên 54,49% tại công ty con này với tổng giá phí mua lũy kế là 227.254.718.182 Đồng, đã được thanh toán toàn bộ bằng tiền mặt. Từ đó, TTP trở thành công ty con của Tập đoàn.

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

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

**Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền	5.001.709.698
Các khoản phải thu ngắn hạn	53.328.498.588
Hàng tồn kho	22.649.388.535
Tài sản ngắn hạn khác	2.912.258.156
TSCĐ	14.885.286.772
Bất động sản đầu tư	33.114.524.173
Tài sản dở dang dài hạn	921.158.819.164
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	107.610.000.001
Tài sản dài hạn khác	8.329.782.534

**1.168.990.267.621**

**Nợ phải trả**

Nợ phải trả ngắn hạn	503.526.469.638
Nợ phải trả dài hạn	2.220.000.000
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	147.637.316.673

**653.383.786.311**

**Tài sản thuần**

**515.606.481.310**

Lãi từ giao dịch mua rẻ tại Phương Đông	16.699.449.991
<i>Lãi từ giao dịch mua rẻ tại Tập đoàn (Thuyết minh 39)</i>	13.359.559.993
Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại Phương Đông	234.661.190.955
<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại Tập đoàn</i>	293.471.694.584

Tổng giá phí	264.245.840.000
Giá phí mua lần 1 đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát	244.245.840.000
<i>Giá phí mua lần 1</i>	207.254.718.182
Giá phí mua lần 2 tại ngày đạt được quyền kiểm soát	20.000.000.000

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

Doanh thu và lợi nhuận trước thuế từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 25 tháng 2 năm 2021 của TTP lần lượt là 57.965.088.249 Đồng và 47.101.129.183 Đồng. Lỗ trước thuế từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 của TTP là 70.104.038.193 Đồng.

Sau đó, tại ngày 5 tháng 5 năm 2021 và ngày 21 tháng 6 năm 2021, Phương Đông đầu tư thêm vào TTP với tổng giá phí là 42.000.000.000 Đồng tương ứng với 10,08% tỷ lệ sở hữu, để nâng tỷ lệ sở hữu lên 64,57%. Phần chênh lệch giữa tổng giá phí khoản đầu tư thêm nhỏ hơn giá trị ghi sổ của tài sản thuần mua được điều chỉnh trực tiếp làm tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 7.898.882.959 Đồng (Thuyết minh 28).

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2021 VND	2020 VND
Tiền mặt	4.730.987.884	3.885.029.046
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	276.347.296.380	554.872.896.089
Tiền đang chuyển	2.164.000.000	3.081.284.350
Các khoản tương đương tiền (*)	730.220.000.000	101.868.598.115
	<u>1.013.462.284.264</u>	<u>663.707.807.600</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu từ 1 tháng đến 3 tháng và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 4%/năm đến 6%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Chứng khoán kinh doanh

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch (NTW) (**)	6.616.661.800	7.305.081.500	-	6.616.661.800	8.031.765.000	-
Quỹ Đầu tư Cổ phiếu Tăng trưởng VCBF (VCBF-MGF)	6.000.000.000	(*)	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) (***)	-	-	-	30.980.222.002	49.329.056.800	-
Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (TMW) (***)	-	-	-	4.914.700.000	5.414.500.000	-
Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình (ILB) (***)	-	-	-	3.855.901.267	9.045.000.000	-
	<u>12.616.661.800</u>		<u>-</u>	<u>46.367.485.069</u>		<u>-</u>

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

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do cổ phiếu của đơn vị này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.
- (\*\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 96/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng Quản trị quyết định thoái vốn khoản đầu tư này. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa hoàn tất việc thoái vốn.
- (\*\*\*) Theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 45/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019, số 46/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2019 và số 97/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2019, Hội đồng quản trị quyết định thoái 100% vốn góp của Tổng Công ty tại các công ty này. Theo đó, Tổng Công ty đã chuyển nhượng cổ phiếu MSB, TMW, ILB nắm giữ. Tổng giá trị chuyển nhượng là 93.226.255.000 Đồng. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm.

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

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

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
i. Ngắn hạn						
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	317.686.344.798	317.686.344.798	-	119.895.000.000	119.895.000.000	-
ii. Dài hạn						
- Trái phiếu	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 3,5%/năm đến 6,45%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 4%/năm đến 6%/năm). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn là 49.225.000.000 Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 39.225.000.000 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

	2021			2020		
	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (Thuyết minh 1(iv))	17,85%	114.200.000.000	16.210.425.567	-	-	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	10,35%	113.250.000.000	56.565.586.410	10,35%	113.250.000.000	63.431.329.203
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	32,24%	35.487.400.000	39.582.996.378	32,28%	35.487.400.000	41.311.447.803
Công ty Cổ phần Thống Nhất (BAX)	29,52%	34.355.419.727	66.831.337.069	29,52%	34.355.419.727	85.874.563.898
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	16,31%	18.800.000.000	10.090.533.901	16,31%	18.800.000.000	10.090.533.901
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	20,64%	9.380.000.000	5.859.821.015	20,64%	9.380.000.000	5.987.451.088
Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	46,62%	1.950.000.000	1.024.144	46,68%	1.950.000.000	73.759.054
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	18,90%	1.340.500.000	3.385.523.086	18,90%	1.340.500.000	2.517.892.895
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	29,00%	1.173.790.000	1.380.847.838	29,00%	1.173.790.000	1.831.876.962
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (Thuyết minh 3)		-	-	39,75%	207.254.718.182	241.954.832.159
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express (Thuyết minh 1(vi))		-	-	45,00%	3.300.000.000	3.396.247.315
		<u>329.937.109.727</u>	<u>199.908.095.408</u>		<u>426.291.827.909</u>	<u>456.469.934.278</u>



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

## (c) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	456.469.934.278	212.570.185.946
Đầu tư mới	-	244.245.840.000
Chuyển từ công ty con	16.210.425.567	-
Phần lợi nhuận đã phân bổ	13.234.272.174	27.735.479.346
Chuyển thành công ty con	(241.954.832.159)	-
Cổ tức đã nhận	(38.573.758.000)	(17.352.998.015)
Giảm do thoái vốn	(3.396.247.315)	(10.728.572.999)
Khác	(2.081.699.137)	-
Số dư cuối năm	<u>199.908.095.408</u>	<u>456.469.934.278</u>

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

## (d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	(*)	-	61.526.695.803	(*)	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	39.780.000.000	(*)	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	(*)	-	23.232.800.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Bò Kobe Việt Nam	5.000.000.000	(*)	-	5.000.000.000	(*)	-
Tổng Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư - Công ty Cổ phần	2.093.175.000	(*)	(1.489.653.282)	2.093.175.000	(*)	(1.472.909.071)
	<u>131.632.670.803</u>		<u>(1.489.653.282)</u>	<u>91.852.670.803</u>		<u>(1.472.909.071)</u>

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

**6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	386.386.741.663	481.816.937.599
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	132.011.951.191	8.112.532.241
	<u>518.398.692.854</u>	<u>489.929.469.840</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	<u>44.965.787.996</u>	<u>45.935.787.996</u>

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

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

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	50.392.294.090	68.444.490.059
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	1.866.887.999	1.417.818.343
	<u>52.259.182.089</u>	<u>69.862.308.402</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	17.690.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	7.006.393.784	-
Công ty Cổ phần Bê tông Ly tâm Thủ Đức 1	-	22.880.000.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Bình Sơn	-	10.278.044.163
	<u>24.696.393.784</u>	<u>33.158.044.163</u>

## 8 PHẢI THU VỀ CHO VAY

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba	15.813.992.461	49.000.000.000
<i>Công ty TNHH Tín Nghĩa</i>		
<i>Commodities (*)</i>	8.600.000.000	-
<i>Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật</i>		
<i>Thành phố Hồ Chí Minh (**)</i>	5.013.992.461	-
<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
<i>Cá nhân</i>	-	30.000.000.000
<i>Khác</i>	2.200.000.000	-
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	277.914.766.000	13.500.000.000
	<u>293.728.758.461</u>	<u>62.500.000.000</u>

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

(\*\*) Đây là khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một công ty con của Tập đoàn cho vay theo hợp đồng số 57/2018/HĐVV-TTPCorp với tổng hạn mức tín dụng là 7.000.000.000 Đồng. Khoản cho vay nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn lưu động, với thời hạn cho vay là 12 tháng, và hưởng lãi suất 9%/năm.

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	-	45.614.766.000
	<u>-</u>	<u>45.614.766.000</u>

## 9 PHẢI THU KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba	310.116.216.162	282.378.039.573
Ông Phạm Quang Hàng (i)	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Logistics An Thịnh (ii)	70.000.000.000	130.000.000.000
Tạm ứng nhân viên	42.340.762.938	48.976.749.718
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A (iii)	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	28.120.528.184
Bà Chung Thị Mỹ Dung (iv)	11.834.216.099	-
Lãi tiền gửi, cho vay	9.876.798.097	10.672.448.596
Ký quỹ, ký cược	8.286.112.858	5.308.340.878
Tạm ứng cổ tức	-	51.341.642.500
Khác	19.792.917.986	7.958.329.697
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	35.279.142.884	50.714.970.683
Lãi phải thu từ cho vay và trả chậm	30.244.257.354	-
Tạm ứng cổ tức	-	48.062.500.000
Khác	5.034.885.530	2.652.470.683
	345.395.359.046	333.093.010.256

- (i) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa giữa Tổng Công ty và ông Phạm Quang Hàng.
- (ii) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa giữa Tổng Công ty và Công ty TNHH Logistics An Thịnh.
- (iii) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Tín Nghĩa Commodities giữa Tổng Công ty và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A.
- (iv) Đây là khoản phải thu còn lại từ hợp đồng chuyển nhượng vốn tại một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một công ty con của Tập đoàn.

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

## 9 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Ký quỹ, ký cược (*)</i>	21.824.651.700	21.824.651.700
<i>Khoản đặt cọc đảm bảo (**)</i>	20.132.220.000	20.132.220.000
<i>Ứng trước tiền bồi thường (***)</i>	8.515.716.000	17.621.091.000
<i>Phải thu liên quan đến hợp đồng mua bán nợ Khác</i>	4.129.466.480	26.800.000.000
	<u>54.602.054.180</u>	<u>93.858.003.500</u>

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	2021		Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu/cho vay quá hạn thanh toán</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa - phải thu	162.211.456.165	85.477.406.395	từ 6 tháng đến 36 tháng
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa - cho vay	168.800.000.000	35.190.000.000	trên 6 tháng
Công ty TNHH Logistics An Thịnh	70.000.000.000	21.000.000.000	trên 6 tháng
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	44.965.787.996	44.965.787.996	trên 48 tháng
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	27.985.408.184	trên 60 tháng
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	8.236.931.500	trên 36 tháng
Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc	5.377.437.000	5.377.437.000	trên 36 tháng
Đối tượng khác	13.505.466.348	13.383.312.431	từ 6 tháng đến trên 36 tháng
	<u>501.082.487.193</u>	<u>241.616.283.506</u>	
	2020		Thời gian quá hạn
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>			
Công ty Cổ phần Hiệp Quang Argo	45.935.787.996	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	8.717.933.143	từ 6 tháng đến trên 36 tháng
	<u>82.995.862.584</u>	<u>70.024.027.429</u>	

11 HÀNG TỒN KHO

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	48.145.347.400	(2.091.519.292)	67.725.760.239	-
Công cụ, dụng cụ	2.559.446.286	-	3.204.074.166	-
Chi phí SXKD dờ dang (*)	88.980.703.936	-	183.011.352.913	(2.463.597.355)
Thành phẩm	22.231.315.645	(1.189.742.160)	116.036.275.937	(42.914.118.427)
Hàng hóa	360.212.494.225	(197.855.028)	297.111.211.108	(601.165.460)
Hàng gửi bán	2.984.684.861	-	1.973.969.282	-
	<u>525.113.992.353</u>	<u>(3.479.116.480)</u>	<u>669.062.643.645</u>	<u>(45.978.881.242)</u>
Dự phòng	(3.479.116.480)		(45.978.881.242)	
	<u><u>521.634.875.873</u></u>		<u><u>623.083.762.403</u></u>	

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

	2021 VND	2020 VND
Dự án Khu dân cư Thanh Phú	56.625.308.837	75.610.594.955
Dự án Bất động sản Khu chợ và Phố chợ	11.474.914.801	5.995.453.980
Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	44.750.656.215
Công trình Kios – đường trục nối Khu Công nghiệp	-	8.932.179.945
Khác	20.880.480.298	47.722.467.818
	<u>88.980.703.936</u>	<u>183.011.352.913</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm (Hoàn nhập)/trích lập	45.978.881.242 (42.499.764.762)	28.316.637.279 17.662.243.963
Số dư cuối năm	<u>3.479.116.480</u>	<u>45.978.881.242</u>



## 12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.198.965.569	1.398.499.110
Chi phí sửa chữa tài sản	349.388.503	1.827.416.081
Khác	3.187.046.677	4.919.263.154
	<u>4.735.400.749</u>	<u>8.145.178.345</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	8.145.178.345	8.587.103.053
Tăng	25.434.737.361	27.883.105.828
Phân bổ trong năm	(26.648.835.762)	(26.854.772.015)
Giảm do thoái vốn công ty con	(2.195.679.195)	(1.470.258.521)
	<u>4.735.400.749</u>	<u>8.145.178.345</u>

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Chi phí thuê đất	323.271.977.931	322.610.453.257
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	196.102.532.389	189.394.212.385
Giá trị lợi thế vị trí địa lý	79.481.826.524	85.107.883.477
Giá trị lợi thế kinh doanh	7.959.893.330	9.779.297.510
Công cụ, dụng cụ	4.611.452.746	9.308.223.603
Chi phí thi công nội thất văn phòng	1.267.784.820	4.092.011.606
Khác	52.204.790.801	57.228.016.457
	<u>664.900.258.541</u>	<u>677.520.098.295</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	677.520.098.295	673.064.931.349
Tăng	15.599.536.766	29.050.553.635
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15(b))	46.845.687.079	35.980.811.715
Phân bổ	(72.393.812.903)	(58.269.774.183)
Giảm do thoái vốn công ty con	(2.671.250.696)	(2.306.424.221)
	<u>664.900.258.541</u>	<u>677.520.098.295</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	785.909.118.024	692.723.242.200	152.291.367.199	14.730.295.674	63.648.563.656	14.247.174.465	<b>1.723.549.761.218</b>
Mua trong năm	1.979.264.020	4.975.012.100	12.482.281.819	830.857.728	-	392.070.000	<b>20.659.485.667</b>
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 15(b))	32.854.724.502	4.688.255.180	55.420.000	-	-	-	<b>37.598.399.682</b>
Tăng do mua công ty con	18.134.990.302	11.770.448.341	1.266.256.358	1.056.740.462	-	4.479.312.387	<b>36.707.747.850</b>
Thanh lý	(2.359.278.899)	(11.265.609.128)	(6.086.087.644)	(164.711.364)	(5.622.346.502)	-	<b>(25.498.033.537)</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(184.006.629)	(88.525.663)	(520.636.848)	-	-	-	<b>(793.169.140)</b>
Giảm do thoái vốn công ty con	(153.654.364.983)	(503.698.795.769)	(35.316.340.159)	(1.099.307.452)	-	(3.158.897.326)	<b>(696.927.705.689)</b>
Phân loại lại	-	(129.725.000)	129.725.000	(263.209.546)	-	-	<b>(263.209.546)</b>
Xóa sổ	50.223.780	-	-	-	(9.349.795.786)	-	<b>(9.299.572.006)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>682.730.670.117</u>	<u>198.974.302.261</u>	<u>124.301.985.725</u>	<u>15.090.665.502</u>	<u>48.676.421.368</u>	<u>15.959.659.526</u>	<b><u>1.085.733.704.499</u></b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ (tiếp theo)

(a) TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Vườn cây lâu năm VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Khấu hao lũy kế</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	299.653.522.181	176.627.735.559	78.091.928.487	10.212.976.267	29.348.295.444	4.672.636.858	<b>598.607.094.796</b>
Khấu hao trong năm	33.168.613.677	39.762.133.324	13.148.184.687	1.293.488.180	2.921.202.838	1.215.892.625	<b>91.509.515.331</b>
Tăng do mua công ty con	10.130.351.144	7.296.626.442	761.275.091	1.022.508.572	-	3.533.397.378	<b>22.744.158.627</b>
Thanh lý	(1.670.266.476)	(8.083.339.488)	(6.086.087.644)	(35.052.564)	-	(3.091.137.018)	<b>(18.965.883.190)</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(149.113.066)	(37.406.070)	(422.379.094)	-	-	-	<b>(608.898.230)</b>
Giảm do thoái vốn công ty con	(18.905.233.359)	(67.044.827.421)	(8.842.323.626)	(298.682.708)	-	(856.265.737)	<b>(95.947.332.851)</b>
Phân loại lại	-	(129.725.000)	129.725.000	(130.236.514)	-	-	<b>(130.236.514)</b>
Xóa sổ	-	-	-	-	(4.156.158.679)	-	<b>(4.156.158.679)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>322.227.874.101</u>	<u>148.391.197.346</u>	<u>76.780.322.901</u>	<u>12.065.001.233</u>	<u>28.113.339.603</u>	<u>5.474.524.106</u>	<b><u>593.052.259.290</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	<u>486.255.595.843</u>	<u>516.095.506.641</u>	<u>74.199.438.712</u>	<u>4.517.319.407</u>	<u>34.300.268.212</u>	<u>9.574.537.607</u>	<b><u>1.124.942.666.422</u></b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>360.502.796.016</u>	<u>50.583.104.915</u>	<u>47.521.662.824</u>	<u>3.025.664.269</u>	<u>20.563.081.765</u>	<u>10.485.135.420</u>	<b><u>492.681.445.209</u></b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, TSCĐ hữu hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 122.017.053.361 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 351.580.037.193 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 155.509.089.715 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 184.583.706.682 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Quyền sử dụng mặt nước VND	Phần mềm kế toán VND	Khác VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	82.822.534.311	1.000.000.000	4.278.373.655	556.750.350	<b>88.657.658.316</b>
Mua trong năm	1.984.781.818	-	757.600.000	700.000.000	<b>3.442.381.818</b>
Tăng do mua công ty con	-	-	1.562.727.149	-	<b>1.562.727.149</b>
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(961.842.570)	<b>(961.842.570)</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(120.954.309)	-	-	-	<b>(120.954.309)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>84.686.361.820</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>6.598.700.804</u>	<u>294.907.780</u>	<u><b>92.579.970.404</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	5.748.119.853	1.000.000.000	3.949.315.246	312.276.296	<b>11.009.711.395</b>
Khấu hao trong năm	329.356.735	-	336.354.737	87.671.393	<b>753.382.865</b>
Tăng do mua công ty con	-	-	641.029.600	-	<b>641.029.600</b>
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	(128.375.909)	<b>(128.375.909)</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	(18.815.175)	-	-	-	<b>(18.815.175)</b>
Khác	(431.966.727)	-	-	-	<b>(431.966.727)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>5.626.694.686</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>4.926.699.583</u>	<u>271.571.780</u>	<u><b>11.824.966.049</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	77.074.414.458	-	329.058.409	244.474.054	<b>77.647.946.921</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>79.059.667.134</u>	<u>-</u>	<u>1.672.001.221</u>	<u>23.336.000</u>	<u><b>80.755.004.355</b></u>

Bao gồm trong quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất không thời hạn với tổng nguyên giá là 48.359.481.864 Đồng được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, TSCĐ vô hình của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 40.121.481.864 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 45.107.067.403 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

Nguyên giá TSCĐ vô hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 5.209.210.435 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 3.838.134.435 Đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	1.312.108.360.560	1.291.395.092.112	2.603.503.452.672
Mua mới	110.065.840	193.270.000	303.335.840
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 15(b))	2.921.478.290	28.945.421.148	31.866.899.438
Tăng do mua công ty con	36.562.745.543	-	36.562.745.543
Phân loại lại	822.997.504	(822.997.504)	-
Khác	(57.903.592)	(508.227.273)	(566.130.865)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.352.467.744.145	1.319.202.558.483	2.671.670.302.628
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	312.504.925.466	433.320.746.723	745.825.672.189
Khấu hao trong năm	113.270.823.910	17.646.729.644	130.917.553.554
Tăng do mua công ty con	3.448.221.370	-	3.448.221.370
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	429.223.970.746	450.967.476.367	880.191.447.113
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	999.603.435.094	858.074.345.389	1.857.677.780.483
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	923.243.773.399	868.235.082.116	1.791.478.855.515

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, bất động sản đầu tư của Tập đoàn với tổng giá trị còn lại là 233.536.648.267 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 248.145.448.339 Đồng) đã được dùng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh 23).

**14 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 2021 là 146.851.207.351 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 99.812.782.047 Đồng).

Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày tại Thuyết minh 33.

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

	2021 VND	2020 VND
Dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	1.823.709.520.999	1.607.073.158.219
Chi phí xây dựng dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.112.031.488.166	1.077.823.928.436
Dự án Ven Sông	921.339.879.164	-
Chi phí bồi thường dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	688.513.894.279	714.132.195.136
Dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài	561.283.683.703	548.854.392.426
Khác	39.381.322.318	36.495.395.519
	<u>5.146.259.788.629</u>	<u>3.984.379.069.736</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Khu Công nghiệp Ông Kèo	985.436.705.887	889.556.267.364
Khu Công nghiệp Đất Đỏ	712.539.017.871	662.900.837.182
Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	489.561.588.103	329.737.842.715
Trung tâm Thương mại Phường Quyết Thắng	113.131.528.051	111.388.869.916
Khu Công nghiệp An Phước	67.832.374.117	65.112.062.217
Khu Tái định cư Hiệp Hòa	47.470.824.170	47.428.284.530
Hai tuyến đường QH-D35 và QH-D6	44.407.389.567	12.669.854.636
Khu du lịch sinh thái Đại Phước Nhơn Trạch	43.352.541.680	42.718.347.980
Cảng Tổng hợp Phú Hữu	42.017.784.675	40.914.953.370
Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	41.955.493.858	-
Trung tâm Thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	26.272.416.089	26.272.416.089
Trung tâm Thương mại nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	24.177.324.906	-
Khu Công nghiệp Tam Phước	22.008.181.818	-
Công trình nhà xưởng Ginotech	14.295.897.273	-
Công trình Xây dựng trạm xăng dầu	12.331.836.025	12.329.680.091
Công trình Kios – đường trục nối Khu Công nghiệp	8.592.810.291	-
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6D	308.927.160	67.994.750.580
Khác	75.930.863.840	84.510.932.498
	<u>2.805.816.013.539</u>	<u>2.427.727.607.326</u>

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

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	2.427.727.607.326	3.028.472.932.540
Mua trong năm	424.543.501.224	418.193.728.236
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 13(a))	(37.598.399.682)	(530.260.494.192)
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14)	(31.866.899.438)	(425.964.726.572)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 12(b))	(46.845.687.079)	(35.980.811.715)
Thanh lý	(2.578.071.229)	(26.221.178.401)
Phân loại lại từ hàng tồn kho	72.556.485.967	-
Chuyển sang TSCĐ vô hình	-	(261.842.570)
Giảm do thoái vốn công ty con	(122.523.550)	(250.000.000)
Số dư cuối năm	<u>2.805.816.013.539</u>	<u>2.427.727.607.326</u>

**16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	12.098.892.616	13.550.744.964
Thay đổi do thoái vốn công ty con và hợp nhất kinh doanh	(6.553.384.772)	-
Phân bổ trong năm	(2.141.372.958)	(1.451.852.348)
Số dư cuối năm	<u>3.404.134.886</u>	<u>12.098.892.616</u>

**17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	115.932.590.568	112.793.473.280
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	1.385.593.755	6.620.315.136
	<u>117.318.184.323</u>	<u>119.413.788.416</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, không có nhà cung cấp bên thứ ba nào chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả người bán ngắn hạn - bên thứ ba.

## 18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Khách hàng mua bất động sản trả tiền trước (*)</i>	53.861.156.285	67.039.024.568
<i>Công ty TNHH MTV Thương mại Hiệp Phú</i>	43.911.200.000	1.210.000
<i>Khác</i>	50.551.048.206	3.273.722.044
	<u>148.323.404.491</u>	<u>70.313.956.612</u>

(\*) Tiền nhận trước của các khách hàng mua bất động sản tại dự án Long Bình Tân 2; nhà liền kề, biệt thự thuộc dự án ven sông và dự án căn hộ chung cư Pegasus của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát.

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	<u>176.186.314.975</u>	<u>181.738.276.854</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn không có người mua chiếm từ 10% trở lên trong tổng số người mua trả tiền trước dài hạn. Chi tiết tổng số người mua trả tiền trước dài hạn - bên thứ ba chủ yếu bao gồm các khoản ứng trước của khách hàng cá nhân theo hợp đồng góp vốn ở dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân.



## 19 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 1.1.2021 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã được hoàn/ đã nộp trong năm VND	Số được cân trừ trong năm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
<b>(a) Phải thu</b>						
Thuế TNDN	7.126.146.192	6.252.582.254	-	(2.280.876.125)	360.539.518	11.458.391.839
Thuế GTGT	230.356.500	-	-	(230.356.500)	202.991.500	202.991.500
Thuế thu nhập cá nhân	374.674	49.972.166	-	(374.674)	374.674	50.346.840
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	974.868.892	(343.708.655)	-	-	631.160.237
	<u>7.356.877.366</u>	<u>7.277.423.312</u>	<u>(343.708.655)</u>	<u>(2.511.607.299)</u>	<u>563.905.692</u>	<u>12.342.890.416</u>
<b>(b) Phải nộp</b>						
Thuế TNDN	76.281.501.494	114.538.184.243	(134.923.030.630)	(2.280.876.125)	360.539.518	53.976.318.500
Thuế GTGT	24.803.458.864	152.959.085.780	(156.890.917.887)	(230.356.500)	202.991.500	20.844.261.757
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.937.214.630	62.457.202.480	(56.453.577.864)	-	-	16.940.839.246
Thuế thu nhập cá nhân	2.621.252.555	20.695.541.067	(19.164.398.503)	(374.674)	374.674	4.152.395.119
Thuế tài nguyên	349.440	202.344.714	(202.309.994)	-	-	384.160
Khác	71.267.300	2.170.288.262	(2.224.246.786)	-	-	17.308.776
	<u>114.715.044.283</u>	<u>353.022.646.546</u>	<u>(369.858.481.664)</u>	<u>(2.511.607.299)</u>	<u>563.905.692</u>	<u>95.931.507.558</u>

**20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

**(a) Ngắn hạn**

	2021 VND	2020 VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	60.457.904.622	14.818.850.769
Tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	58.619.177.259	39.887.166.155
Tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	15.693.326.201	24.802.415.214
Tạm tính giá thuê đất bổ sung dự án Long Bình Tân 2	11.214.671.696	-
Chi phí thuế TNDN đang chờ quyết định xử lý	10.538.298.661	-
Khác	19.006.807.904	9.767.174.054
	<u>175.530.186.343</u>	<u>89.275.606.192</u>

**(b) Dài hạn**

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

**21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

**(a) Ngắn hạn**

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	108.711.702.205	112.565.435.415
Khác	7.916.455.129	2.615.649.954
	<u>116.628.157.334</u>	<u>115.181.085.369</u>

**(b) Dài hạn**

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	4.448.741.046.971	3.944.855.509.958
Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
Khác	5.991.768.503	8.702.948.788
	<u>4.461.174.948.904</u>	<u>3.960.000.592.176</u>

## 22 PHẢI TRẢ KHÁC

## (a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba (*)	160.291.427.235	168.207.795.825
Bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	-	60.000.000.000
	<u>160.291.427.235</u>	<u>228.207.795.825</u>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, chi tiết các khoản phải trả ngắn hạn chiếm từ 10% trở lên trong tổng số phải trả ngắn hạn khác được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Phải trả tiền đặt cọc thuê đất các khu công nghiệp	67.036.909.957	70.380.101.521
Lãi vay phải trả	18.138.943.805	8.050.719.234
Cổ tức phải trả	14.787.967.009	50.135.155.017
	<u>67.036.909.957</u>	<u>70.380.101.521</u>

## (b) Dài hạn

	2021 VND	2020 VND
Công ty Cổ phần dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh (*)	110.275.346.500	111.461.566.500
Nhận ký quỹ cho thuê nhà xưởng	44.628.109.932	31.008.953.440
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 Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	13.361.344.137	13.554.149.603
Khác	13.784.920.642	14.409.840.248
	<u>208.723.808.887</u>	<u>197.108.597.467</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.

## 23 VAY

## (a) Theo thời hạn thanh toán

	2021 VND	2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Vay ngân hàng	834.232.436.665	916.115.916.755
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	134.702.205.272	226.155.326.947
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển Tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm	6.369.350.301	7.618.400.000
Vay cá nhân và tổ chức khác	235.163.193.005	46.852.480.000
Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trả trong vòng 1 năm	103.898.218.800	120.437.298.800
Vay bên liên quan(Thuyết minh 44(b))	-	1.312.000.000
	<u>1.314.365.404.043</u>	<u>1.318.491.422.502</u>
<b>Dài hạn</b>		
Vay ngân hàng	2.339.371.133.478	2.797.323.040.636
Vay ngân hàng đến hạn trả trong vòng 1 năm	(134.702.205.272)	(226.155.326.947)
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển Tỉnh Đồng Nai	19.736.804.536	27.355.204.536
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển Tỉnh Đồng Nai đến hạn trả trong vòng 1 năm	(6.369.350.301)	(7.618.400.000)
Vay cá nhân và tổ chức khác	657.068.823.800	565.728.043.800
Vay cá nhân và tổ chức khác đến hạn trả trong vòng 1 năm	(103.898.218.800)	(120.437.298.800)
Vay bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	61.851.700.000	54.527.220.000
	<u>2.833.058.687.441</u>	<u>3.090.722.483.225</u>

## 23 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại VND	Tăng do mua công ty con VND	Giảm do thanh lý công ty con VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
Vay ngân hàng (*)	916.115.916.755	5.691.134.468.892	(5.710.827.222.078)	(1.869.477.453)	46.044.227.853	(106.365.477.304)	834.232.436.665
Vay cá nhân và tổ chức khác (**)	46.852.480.000	79.139.740.009	(106.816.733.693)	-	215.987.706.689	-	235.163.193.005
Vay bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	1.312.000.000	-	(1.312.000.000)	-	-	-	-

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

Ngân hàng	Loại tiền vay	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	USD	118.423.214.739	2,3 - 3,5	Tiền gửi ngân hàng, quyền tài sản, hàng tồn kho ở kho An Phước, cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa, cổ phần tại Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa và trái phiếu.
	VND	75.550.830.200	4,5	
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Sở Giao dịch Đồng Nai	USD	242.117.200	3,0 - 3,4	Tín chấp.
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN - Chi nhánh Đồng Nai	USD	70.921.093.900	3,0 - 3,4	Tiền gửi có kỳ hạn của Tổng Công ty.
	VND	33.103.908.750	6,5 - 6,97	

## 23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Loại tiền vay	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 VND	111.085.084.616 43.875.715.760	2,5 - 3,6 4,2	Cổ phần tại Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa, Công ty Cổ phần Thống Nhất; trụ sở và hàng tồn kho luân chuyển của Tổng Công ty.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	116.156.979.152	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 Quân Đội - Đồng Nai	VND	56.044.000.000	Theo từng khế ước	Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	76.430.876.923	Theo từng khế ước	Các trạm xăng dầu, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Đồng Nai	VND	46.044.227.853	Theo từng khế ước	Thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; toàn bộ các khoản phải thu, quyền đòi nợ phát sinh từ bán nhà dự án, khu thương mại hình thành từ dự án: "Dự án cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai"; 6.600.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát và toàn bộ tài sản nguồn thu, nguồn thu hợp pháp khác. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát.

## 23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Loại tiền vay	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	31.016.816.600	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.
	USD	3.536.274.100	Theo từng khế ước	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	1.513.500.000	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	5.848.196.757	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 và 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.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	VND	4.475.777.108	Theo từng khế ước	Quyền sử dụng đất. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai	VND	39.963.823.007	Theo từng khế ước	TSCĐ hữu hình và quyền sử dụng đất của Tổng Công ty.

---



---

834.232.436.665

## 23 VAY (tiếp theo)

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

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

Đối tượng	Loại tiền vay	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Vay từ cá nhân bởi các công ty con của Tập đoàn:				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	VND	53.161.154.900	10,0 - 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	VND	1.186.220.000	0	Tín chấp
Vay từ các bên khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát:				
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	VND	166.173.123.660	10,0 - 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín Sacomreal	VND	6.525.694.445	10,0 - 12,5	Tín chấp
Công ty TNHH Xây dựng TTPCons	VND	4.800.000.000	10,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	VND	3.317.000.000	13,0	Tín chấp
		235.163.193.005		



CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 VAY (tiếp theo)

(c) Biến động của các khoản vay dài hạn

	Tại ngày 1.1.2021 VND	Tăng VND	Giảm VND	Đánh giá lại VND	Giảm do thanh lý công ty con VND	Tại ngày 31.12.2021 VND
Vay ngân hàng (*)	2.797.323.040.636	309.680.099.358	(475.835.451.116)	(27.328.865.127)	(264.467.690.273)	2.339.371.133.478
Vay từ Quỹ bảo vệ môi trường và Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	27.355.204.536	-	(7.618.400.000)	-	-	19.736.804.536
Vay cá nhân và tổ chức khác (**)	565.728.043.800	277.176.000.000	(185.835.220.000)	-	-	657.068.823.800
Vay bên liên quan (Thuyết minh 44(b))	54.527.220.000	23.601.480.000	(16.277.000.000)	-	-	61.851.700.000

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

Ngân hàng	Loại tiền vay	Số dư cuối năm VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản thế chấp
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai	VND	156.488.000.000	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	79.516.321.397	9,5 - 12,0	Quyền khai thác và sử dụng tài sản hình thành từ Khu Công nghiệp Ông Kèo.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	VND	1.531.508.240	8%/năm, 6 tháng điều chỉnh 1 lần	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

23 VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	Loại tiền vay	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	1.405.058.641.558	Theo từng khế ước	Quyền sử dụng đất và máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu.
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	VND	1.760.000.000	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	336.000.000.000	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 Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai	VND	103.944.000.000	10,0	Thế chấp quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu dân cư Đất Đỏ 1. 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	255.072.662.283	3,82	Quyền sử dụng đất. Khoản vay này của Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản.
		2.339.371.133.478		

## 23 VAY (tiếp theo)

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

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

Đối tượng	Loại tiền vay	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	443.262.705.000	0,00	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	VND	93.353.063.800	0,00	Tín chấp
Vay từ các bên khác của Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu:				
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	VND	9.892.540.000	1,00	Tín chấp
Công ty Cổ phần Môi trường Đại Phát Thăng Lợi	VND	36.822.000.000	1,00	Tín chấp
Công ty Cổ phần may Tiến Phát	VND	14.837.680.000	1,00	Tín chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Minh Nhật	VND	5.016.000.000	1,00	Tín chấp
Vay từ các bên khác của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân:				
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Duy Khương	VND	53.884.835.000	1,00	Tín chấp
		657.068.823.800		

## 24 QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	27.878.610.031	32.067.023.698
Trích lập	18.218.159.921	12.493.417.174
Sử dụng	(14.729.624.387)	(16.681.830.841)
Số dư cuối năm	<u>31.367.145.565</u>	<u>27.878.610.031</u>

## 25 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

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

	2021 VND	2020 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả sau 12 tháng (*)	<u>24.468.235.127</u>	<u>-</u>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	<u>-</u>	<u>70.094.035.428</u>

(\*) Số dư thuế thu nhập hoãn lại phải trả chủ yếu đến từ khoản chênh lệch đánh giá lại tài sản theo giá trị hợp lý khi thực hiện hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 3).

**25 THUẾ TNDN HOÃN 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:

**Thuế TNDN hoãn lại phải trả:**

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	-	-
Tăng từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3)	147.637.316.673	-
Cần trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	(123.169.081.546)	-
Số dư cuối năm	<u>24.468.235.127</u>	<u>-</u>

**Tài sản thuế TNDN hoãn lại:**

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	70.094.035.428	32.675.306.700
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 41)	53.075.046.118	37.418.728.728
Cần trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(123.169.081.546)	-
Số dư cuối năm	<u>-</u>	<u>70.094.035.428</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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 20%.

**26 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	2021 VND	2020 VND
Quỹ dự phòng rủi ro về môi trường	15.001.859.611	13.543.329.516
Quỹ dự phòng trợ cấp thôi việc	8.257.305.485	8.868.166.441
	<u>23.259.165.096</u>	<u>22.411.495.957</u>

## 27 VỐN CHỦ SỞ HỮU

## (a) Số lượng cổ phiếu

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

## (b) Chi tiết vốn góp của cổ đông

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Mẫu số B 09 – DN/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 2020	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	<b>1.946.219.779.540</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	81.923.433.199	<b>81.923.433.199</b>
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	-	-	-	<b>912.906.078</b>
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(8.917.189.125)	<b>(8.917.189.125)</b>
Trích quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(964.014.861)	<b>(964.014.861)</b>
Thay đổi lợi ích do giao dịch với cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(54.963.561.289)	<b>(54.963.561.289)</b>
Điều chỉnh khác	-	-	217.613.250	-	-	(217.613.250)	56.660.433	1.597.026.854	<b>1.653.687.287</b>

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 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	<b>1.965.865.040.829</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	-	382.783.964.199	<b>382.783.964.199</b>
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	-	-	(100.000.000.000)	<b>(100.000.000.000)</b>
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	12.736.528.397	-	(12.736.528.397)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(12.412.283.865)	<b>(12.412.283.865)</b>
Trích quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(132.355.000)	<b>(132.355.000)</b>
Trích quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-	208.933.778	(208.933.778)	-
Chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(27.521.645.201)	<b>(27.521.645.201)</b>
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	(5.555.875.455)	-	-	5.798.706.978	<b>242.831.523</b>
Thay đổi lợi ích do giao dịch với cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	55.384.512.064	<b>55.384.512.064</b>
Thay đổi do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(43.159.935.796)	<b>(43.159.935.796)</b>
Tăng tỷ lệ sở hữu ở công ty con (Thuyết minh 3)	-	-	-	-	-	-	-	7.898.882.959	<b>7.898.882.959</b>
Điều chỉnh khác	-	-	669.937.750	-	-	(669.937.750)	-	2.679.835.714	<b>2.679.835.714</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.000.000.000.000	5.634.952.321	81.830.660.803	(216.747.758.176)	914.916.039	64.643.919.620	944.280.136	294.407.876.683	<b>2.231.628.847.426</b>



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

- (\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2021, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua chia cổ tức bằng tiền mặt ở mức 5% trên tổng mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành, tương ứng với số tiền là 100.000.000.000 Đồng. Bên cạnh đó, Tổng Công ty sẽ thu lại cổ tức 5% trên mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành đối với các cổ đông đã nhận tạm ứng các năm trước.

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

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

## 29 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2021 VND	2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.378.961.521.267	1.141.175.939.735
Thặng dư vốn cổ phần	32.463.433.017	28.941.251.044
Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(12.975.499.465)	(7.135.597.683)
Thay đổi lợi ích do giao dịch với công ty mẹ và các thay đổi khác	7.802.085.386	(62.491.442.046)
LNST chưa phân phối	146.597.352.874	107.834.744.918
	<u>1.552.848.893.079</u>	<u>1.208.324.895.968</u>

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	1.208.324.895.968	1.342.092.614.370
Tăng vốn	60.000.000.000	15.105.000.000
Lỗ trong năm	(3.657.502.651)	(8.178.043.481)
Chia cổ tức	(4.630.933.000)	(61.032.879.301)
Giảm do thoái vốn công ty con	-	(13.291.737.110)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	(5.839.901.782)	(3.878.616.464)
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 3)	293.471.694.584	-
Thay đổi lợi ích do giao dịch với Tập đoàn, Tập đoàn mua thêm vốn từ cổ đông không kiểm soát và các thay đổi khác	5.180.639.960	(62.491.442.046)
Số dư cuối năm	<u>1.552.848.893.079</u>	<u>1.208.324.895.968</u>

**30 CỐ TỨC**

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

	2021 VND	2020 VND
Số dư đầu năm	50.135.155.017	35.062.374.027
Cổ tức phải trả năm	104.630.933.000	61.032.879.301
Cổ tức đã cắt trừ khoản tạm ứng	(48.062.500.000)	-
Cổ tức đã tạm ứng bằng tiền	-	(48.062.500.000)
Phải thu lại cổ tức đã tạm ứng	-	48.062.500.000
Cổ tức đã chi trả bằng tiền	(91.915.621.008)	(45.960.098.311)
Số dư cuối năm	<u>14.787.967.009</u>	<u>50.135.155.017</u>

**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, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ:

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (VND)	382.783.964.199	81.923.433.199
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND) (*)	(3.500.000.000)	(3.900.000.000)
	<u>379.283.964.199</u>	<u>78.023.433.199</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	200.000.000	200.000.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	<u>1.896</u>	<u>390</u>

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được ước tính bởi Ban Tổng Giám đốc.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

Khoản mục tiền và các khoản tương đương tiền đã bao gồm số ngoại tệ 2.753.722 Đô la Mỹ (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 15.300.888 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020 được trình bày tại Thuyết minh 45.

**33 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2021 VND	2020 VND
<b>Doanh thu</b>		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	5.710.206.859.920	6.058.975.372.277
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	892.969.840.121	502.149.816.675
Doanh thu cung cấp dịch vụ	227.387.757.783	287.820.828.868
Doanh thu kinh doanh bất động sản	234.340.277.542	563.711.527.252
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	-	502.072.317
Doanh thu khác	3.648.256.500	4.916.394.000
	<u>7.068.552.991.866</u>	<u>7.418.076.011.389</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Giảm giá hàng bán	(39.390.418)	(41.707.754)
Chiết khấu thương mại	(379.519.528)	(50.076.716)
Hàng bán bị trả lại	(12.114.281.073)	(1.053.131.566)
	<u>(12.533.191.019)</u>	<u>(1.144.916.036)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	5.697.673.668.901	6.057.830.456.241
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	892.969.840.121	502.149.816.675
Doanh thu kinh doanh bất động sản	234.340.277.542	563.711.527.252
Doanh thu cung cấp dịch vụ	227.387.757.783	287.820.828.868
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	-	502.072.317
Doanh thu khác	3.648.256.500	4.916.394.000
	<u>7.056.019.800.847</u>	<u>7.416.931.095.353</u>

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

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

	2021		2020	
	Ghi nhận doanh thu một lần VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng VND	Ghi nhận doanh thu một lần VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng VND
Doanh thu	305.478.064.800	9.135.558.677	-	-
Giá vốn	(58.609.841.068)	(1.752.772.797)	-	-
Lợi nhuận gộp	<u>246.868.223.732</u>	<u>7.382.785.880</u>	-	-

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

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	5.565.184.012.112	6.074.910.550.493
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	293.942.414.843	161.474.673.946
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	136.412.100.065	225.747.462.526
Giá vốn kinh doanh bất động sản	146.957.659.805	302.748.640.879
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	31.259.379
Giá vốn khác	678.727.944	678.727.945
	<u>6.143.174.914.769</u>	<u>6.765.591.315.168</u>

**35 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2021 VND	2020 VND
Lãi do thoái vốn công ty con	146.815.717.147	-
Lãi thuần từ bán chứng khoán kinh doanh	53.475.431.731	40.020.234.564
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	39.865.877.342	18.461.194.754
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	32.023.766.542	36.269.420.526
Cổ tức, lợi nhuận được chia	32.679.772.697	34.404.974.756
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	9.491.377.425	-
Lãi giao dịch phái sinh	-	8.774.580.624
Khác	2.701.084.328	1.834.665.984
	<u>317.053.027.212</u>	<u>139.765.071.208</u>

## 36 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Chi phí lãi vay	139.186.826.023	130.890.120.434
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	2.189.424.869	17.284.064.482
Chi phí trả nợ trước hạn	-	5.979.448.739
Lỗ từ chứng khoán phái sinh	-	2.859.431.100
Chi phí dịch vụ giải ngân	-	2.760.000.000
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	-	11.675.554.721
Khác	6.033.867.435	5.546.399.606
	<u>147.410.118.327</u>	<u>176.995.019.082</u>

## 37 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.353.264.262	133.371.993.278
Chi phí nhân viên	56.784.943.946	69.610.507.251
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.479.320.910	7.647.580.496
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ	2.845.112.054	3.165.626.242
Khác	20.482.138.033	16.300.358.379
	<u>146.944.779.205</u>	<u>230.096.065.646</u>

## 38 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 VND	2020 VND
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	162.461.477.840	(438.731.913)
Chi phí nhân viên	141.029.433.824	166.034.685.839
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.782.183.657	59.641.509.551
Thuế, phí, lệ phí	24.942.489.824	2.378.647.774
Chi phí khấu hao TSCĐ	17.703.562.995	15.690.353.714
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	6.678.065.399	7.666.146.081
Khác	60.731.568.713	47.315.605.502
	<u>483.328.782.252</u>	<u>298.288.216.548</u>

## 39 THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2021 VND	2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 3)	13.359.559.993	29.592.897.454
Lãi thuần do thanh lý TSCĐ	5.181.702.366	-
Thu nhập từ chuyển nhượng dự án	1.419.397.088	10.227.960.000
Khác	320.052.034	13.212.484.032
	<u>20.280.711.481</u>	<u>53.033.341.486</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Xóa sổ tài sản và chi phí dự án	14.519.548.052	-
Chi phí khấu hao TSCĐ trong thời gian ngừng sản xuất	6.996.207.485	7.560.124.760
Giá trị còn lại tài sản thanh lý	784.920.224	95.278.469
Khác	22.838.941.727	13.402.979.343
	<u>45.139.617.488</u>	<u>21.058.382.572</u>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận khác</b>	<b><u>(24.858.906.007)</u></b>	<b><u>31.974.958.914</u></b>

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

	2021 VND	2020 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	356.637.791.334	362.178.320.084
Chi phí nhân viên	229.951.331.753	240.221.362.397
Chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ lợi thế thương mại	224.889.857.981	219.558.824.176
Trích lập chi phí dự phòng	147.395.923.513	19.231.435.184
Chi phí bán bất động sản	146.957.659.805	302.748.640.879
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.211.600.027	387.579.981.460
Khác	103.186.597.587	64.294.691.826
	<u>1.335.230.762.000</u>	<u>1.595.813.256.006</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:

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	440.589.599.673	145.435.988.377
Thuế tính ở thuế suất 20%	88.117.919.935	29.087.197.675
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(6.535.954.539)	(6.880.994.951)
Chi phí không được khấu trừ	9.673.945.158	6.843.370.763
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	35.461.309.232
Lỗi tính thuế đã được sử dụng	(30.978.074.999)	(116.836.410)
Thuế được giảm	(7.307.168.157)	(6.169.718.029)
Chênh lệch tạm thời không ghi nhận thuế hoãn lại	8.492.470.727	12.909.429.306
Khác	-	556.841.073
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>61.463.138.125</u>	<u>71.690.598.659</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Thuế TNDN - hiện hành	114.538.184.243	109.109.327.387
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 25)	(53.075.046.118)	(37.418.728.728)
	<u>61.463.138.125</u>	<u>71.690.598.659</u>

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

42 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

	2021					
	Bán thành phẩm, hàng hóa VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản và hợp đồng xây dựng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	5.697.673.668.901	892.969.840.121	227.387.757.783	234.340.277.542	3.648.256.500	7.056.019.800.847
Giá vốn	(5.565.184.012.112)	(293.942.414.843)	(136.412.100.065)	(146.957.659.805)	(678.727.944)	(6.143.174.914.769)
Lợi nhuận gộp	<u>132.489.656.789</u>	<u>599.027.425.278</u>	<u>90.975.657.718</u>	<u>87.382.617.737</u>	<u>2.969.528.556</u>	<u>912.844.886.078</u>
	2020					
	Bán thành phẩm, hàng hóa VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản và hợp đồng xây dựng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần	6.057.830.456.241	502.149.816.675	287.820.828.868	564.213.599.569	4.916.394.000	7.416.931.095.353
Giá vốn	(6.074.910.550.493)	(161.474.673.946)	(225.747.462.526)	(302.779.900.258)	(678.727.945)	(6.765.591.315.168)
Lợi nhuận/(lỗ) gộp	<u>(17.080.094.252)</u>	<u>340.675.142.729</u>	<u>62.073.366.342</u>	<u>261.433.699.311</u>	<u>4.237.666.055</u>	<u>651.339.780.185</u>



## 42 BÁO CÁO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	2021					
	Bán thành phẩm, hàng hóa VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản và hợp đồng xây dựng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng Tài sản	11.531.992.203.057	1.807.355.393.140	460.228.858.690	474.300.637.509	7.384.007.572	14.281.261.099.968
Tổng Nợ phải trả	8.475.995.811.492	1.328.403.321.160	338.267.474.509	348.610.209.418	5.427.233.747	10.496.704.050.326
	2020					
	Bán thành phẩm, hàng hóa VND	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp VND	Cung cấp dịch vụ VND	Kinh doanh bất động sản và hợp đồng xây dựng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Tổng Tài sản	10.701.507.010.286	828.447.715.058	425.444.227.900	1.362.352.284.830	7.225.283.108	13.324.976.521.182
Tổng Nợ phải trả	8.152.199.359.807	631.095.314.504	324.095.116.602	1.037.813.404.556	5.504.079.779	10.150.707.275.248

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

## 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

	2021 VND	2020 VND
Chia cổ tức thông qua cần trừ công nợ	48.062.500.000	-
Mua tài sản thông qua cần trừ công nợ	14.295.897.273	-
Tặng vốn tại công ty con thông qua cần trừ công nợ	-	73.340.000.000
Bán TSCĐ 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:

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<i>j) Bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	8.913.518.000	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	4.703.178.794	6.351.350.219
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	2.690.420.616	1.126.586.424
Công ty TNHH Hòa Bình	Bên liên quan khác	2.548.652.362	-
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	1.087.016.833	1.089.411.878
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	212.038.803	179.876.479
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Bên liên quan khác	-	292.351.635
		20.154.825.408	9.039.576.635

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	2021 VND	2020 VND
<b>ii) Mua hàng hóa và dịch vụ</b>			
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	17.206.648.530	15.677.265.802
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	8.077.089.879	9.068.078.302
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Bên liên quan khác	1.466.452.054	6.254.726.936
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	48.000.000	48.000.000
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	3.450.910	709.541.364
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Bên liên quan khác	3.000.000	121.400.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu và Dịch vụ Hàng hải S.T.S	Bên liên quan khác	-	254.971.202.064
		<u>26.804.641.373</u>	<u>286.850.214.468</u>
<b>iii) Cổ tức được chia</b>			
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	31.690.297.200	12.102.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	6.742.606.000	5.323.110.000
Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Bên liên quan khác	268.100.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	140.854.800	-
Công ty Cổ phần Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết trước đây	97.828.197	-
		<u>38.939.686.197</u>	<u>17.425.110.000</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)

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>iv) Lãi cho vay vốn</b>			
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	3.052.828.329	4.403.685.420
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.481.367.283	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Bên liên quan khác	945.000.001	947.589.042
		<u>6.479.195.613</u>	<u>5.351.274.462</u>
<b>v) Chia cổ tức</b>			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	48.062.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	Cổ đông	24.956.969.500	-
		<u>73.019.469.500</u>	<u>-</u>
<b>vi) Thu hồi/cán trừ tạm ứng cổ tức</b>			
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	48.062.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông trước đây	29.748.750.000	-
		<u>77.811.250.000</u>	<u>-</u>

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

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

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

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

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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<i>vii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt (tiếp theo)</i>			
<i>Lương và các quyền lợi gộp khác chi cho nhân sự Tổng Công ty</i>			
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	3.157.414.000	2.857.712.500
Ông Nguyễn Văn Hồng	Tổng Giám đốc	2.699.326.500	1.858.866.500
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên Hội đồng Quản trị trước đây		
	Phó Tổng Giám đốc	2.064.014.400	1.860.577.500
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc	2.062.676.800	1.842.157.500
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	2.044.323.700	1.813.446.500
Ông Trần Trung Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	2.014.060.700	1.750.739.100
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	1.317.186.500	1.181.524.600
Ông Quách Văn Đức	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị trước đây	1.116.135.600	2.930.215.000
Ông Lê Minh Chương	Trưởng Ban Kiểm soát trước đây	526.322.500	1.196.450.000
Ông Quách Trọng Nguyên	Thành viên Hội đồng Quản trị	400.031.500	-
Ông Tăng Trần Tấn Khải	Thành viên Ban Kiểm soát	338.172.200	-
Ông Nguyễn Quốc Kỳ	Thành viên ban Kiểm soát trước đây	314.687.400	428.080.000
Ông Võ Như Thanh Bình	Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc	435.506.593	376.206.000
		<u>18.489.858.393</u>	<u>18.095.975.200</u>
<i>Thù lao và các khoản chi khác cho nhân sự chủ chốt các công ty con</i>		<u>33.762.525.740</u>	<u>38.651.418.155</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

	Mối quan hệ	2021 VND	2020 VND
<b>i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6)</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	131.967.198.811	-
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	34.000.000	44.340.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	10.752.380	98.403.920
Công ty TNHH Hòa Bình	Bên liên quan khác	-	7.969.788.321
		<u>132.011.951.191</u>	<u>8.112.532.241</u>
<b>ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>			
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	<u>1.866.887.999</u>	<u>1.417.818.343</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TÔNG 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	2021 VND	2020 VND
<b>iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 8(a))</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa (*)	Công ty liên kết	168.800.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A (**)	Bên liên quan khác	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (***)	Công ty liên kết	45.614.766.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (****)	Bên liên quan khác	13.500.000.000	13.500.000.000
		<u>277.914.766.000</u>	<u>13.500.000.000</u>

(\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay từ 3 tháng đến 6 tháng và hưởng lãi suất 8,5%/năm.

(\*\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 6A. Khoản cho vay này nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, với thời hạn cho vay đến 12 tháng và hưởng lãi suất 9%/năm.

(\*\*\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch. Khoản cho vay này nhằm mục đích đầu tư phát triển hạ tầng dự án Thành phố Thiên Nga, với thời hạn cho vay từ 60 tháng và hưởng lãi suất bằng lãi suất liên ngân hàng 6 tháng thông báo bởi Ngân hàng Nhà nước cộng biên độ 3,5%.

(\*\*\*\*) Đây là khoản phải thu về cho vay từ Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á. Khoản vay này nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động, với thời hạn cho vay là 12 tháng và hưởng lãi suất 7%/năm.

iv) Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 8(b))

Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	-	45.614.766.000
---	------------------	---	----------------



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	2021 VND	2020 VND
<b>v) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 9(a))</b>			
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	30.244.257.354	-
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	3.548.740.000	-
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Công ty liên kết	1.486.145.530	2.652.470.683
Văn phòng Tỉnh Ủy Tỉnh Đồng Nai	Cổ đông	-	48.062.500.000
		<u>35.279.142.884</u>	<u>50.714.970.683</u>
<b>vi) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 17)</b>			
Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	1.244.029.595	1.513.142.760
Công ty Cổ phần Dầu nhờn STS	Bên liên quan khác	136.736.160	860.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Bên liên quan khác	4.400.000	823.504.196
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Bên liên quan khác	428.000	4.400.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	3.419.268.180
		<u>1.385.593.755</u>	<u>6.620.315.136</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	2021 VND	2020 VND
<b>vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 22(a))</b>			
Công ty TNHH Hòa Bình	Bên liên quan khác	-	60.000.000.000
<b>viii) Vay ngắn hạn (Thuyết minh 23)</b>			
Cá nhân	Bên liên quan khác	-	1.312.000.000
<b>ix) Vay dài hạn (Thuyết minh 23)</b>			
Cá nhân	Bên liên quan khác	61.851.700.000	54.527.220.000

**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**

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	20.955.132.238	18.466.960.304
Từ 1 đến 5 năm	79.962.773.937	65.325.176.869
Trên 5 năm	727.184.274.050	594.981.453.950
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>828.102.180.225</u>	<u>678.773.591.123</u>

**(ii) Tập đoàn là bên cho thuê**

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	283.351.937.488	355.396.744.870
Từ 1 đến 5 năm	1.193.407.376.087	1.254.092.385.384
Trên 5 năm	6.126.510.603.117	5.834.758.632.951
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	<u>7.603.269.916.692</u>	<u>7.444.247.763.205</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 hợp nhất nhưng chưa được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất như sau:

	2021 VND	2020 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và bất động sản đầu tư	<u>21.530.653.658.257</u>	<u>20.938.143.652.544</u>

**(c) Các cam kết khác**

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

46 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 31 tháng 3 năm 2022.



Dương Thị Minh Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Thùy Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Hồng  
Tổng Giám đốc  
Chữ ký được ủy quyền

