

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
96 Hà Huy Giáp, P.Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
MST:3600283394

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÍ 4/2022

THÁNG 01 NĂM 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính : đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.810.061.293.899	2.911.312.432.185
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	500.056.018.068	1.013.462.284.264
1. Tiền	111		321.996.018.068	283.242.284.264
2. Các khoản tương đương tiền	112		178.060.000.000	730.220.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		195.831.881.771	330.303.006.598
1. Chứng khoán kinh doanh	121	4(b)	12.616.661.800	12.616.661.800
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122		(1.177.380.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4(a)	184.392.599.971	317.686.344.798
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		745.524.356.505	968.230.456.071
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	508.950.315.016	518.398.692.854
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	28.967.515.059	52.259.182.089
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ HD xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7(a)	298.308.758.461	293.728.758.461
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	217.736.470.567	345.395.359.046
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	9	(308.532.382.955)	(241.616.283.506)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	10	93.680.357	64.747.127
IV. Hàng tồn kho	140	11	273.273.228.543	521.634.875.873
1. Hàng tồn kho	141		273.471.083.571	525.113.992.353
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(197.855.028)	(3.479.116.480)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		95.375.809.012	77.681.809.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		13.192.521.008	4.735.400.749
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		67.277.767.297	60.603.518.214
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	18	14.905.520.707	12.342.890.416
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		12.838.073.802.327	11.369.948.667.783
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.087.157.002.344	54.602.054.180
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7(b)	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	1.087.157.002.344	54.602.054.180
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		578.927.721.523	573.436.449.564
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	498.910.486.396	492.681.445.209
- Nguyên giá	222		1.160.192.954.412	1.085.733.704.499
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(661.282.468.016)	(593.052.259.290)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản vô hình	227	14	80.017.235.127	80.755.004.355
- Nguyên giá	228		92.443.743.341	92.579.970.404
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(12.426.508.214)	(11.824.966.049)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	1.947.295.687.074	1.791.478.855.515
- Nguyên giá	231		2.899.828.089.123	2.671.670.302.628
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(952.532.402.049)	(880.191.447.113)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		8.153.529.524.230	7.952.075.802.168
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dài hạn	241	12	5.328.760.647.102	5.146.259.788.629
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.824.768.877.128	2.805.816.013.539
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		319.917.925.493	330.051.112.929
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	252	4(d)	189.790.347.190	199.908.095.408
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4(c)	131.632.670.803	131.632.670.803
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.505.092.500)	(1.489.653.282)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4(a)	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		751.245.941.663	668.304.393.427
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		748.814.416.745	664.900.258.541
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		2.431.524.918	3.404.134.886
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		14.648.135.096.226	14.281.261.099.968

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.602.640.003.893	10.496.704.050.326
I. Nợ ngắn hạn	310		2.166.062.624.488	2.181.358.483.934
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	176.792.939.539	117.318.184.323
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17(a)	350.595.526.964	148.323.404.491
3. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	313	18	46.462.019.658	95.931.507.558
4. Phải trả người lao động	314		9.736.143.303	21.603.067.042
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	187.143.182.894	175.530.186.343
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23(a)	112.275.146.800	116.628.157.334
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	187.904.741.264	160.291.427.235
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	1.058.496.433.322	1.314.365.404.043
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		36.656.490.744	31.367.145.565
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8.436.577.379.405	8.315.345.566.392
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17(b)	172.404.244.101	176.186.314.975
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	591.798.394.096	588.474.405.962
4. Phải trả dài hạn về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23(b)	4.652.011.339.479	4.461.174.948.904
7. Phải trả dài hạn khác	337	22(b)	116.235.255.908	208.723.808.887
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	2.854.235.239.309	2.833.058.687.441
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		25.895.029.387	24.468.235.127
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		23.997.877.125	23.259.165.096
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

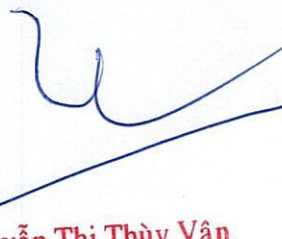
NGUỒN VỐN (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24(c)	4.045.495.092.333	3.784.557.049.642
I. Vốn chủ sở hữu	410		4.045.415.783.196	3.784.477.740.505
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	24(a)	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.634.952.321	5.634.952.321
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		81.830.660.803	81.830.660.803
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(216.747.758.176)	(216.747.758.176)
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(7.365.343.651)	914.916.039
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		126.135.450.886	64.643.919.620
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.090.604.782	944.280.136
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		156.203.301.934	294.407.876.683
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		36.211.905.811	(88.376.087.516)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		119.991.396.123	382.783.964.199
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.898.633.914.297	1.552.848.893.079
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		79.309.137	79.309.137
1. Nguồn kinh phí	431		79.309.137	79.309.137
2. Nguồn kinh phí để hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)	440		14.648.135.096.226	14.281.261.099.968

Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Lập bảng

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Dương Thị Minh Hồng

Nguyễn Thị Thùy Vân

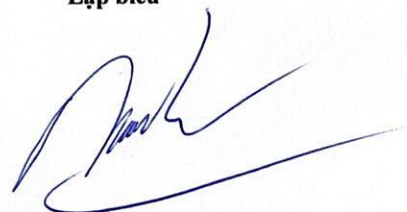
Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	25	2.275.661.129.955	2.162.537.939.899	9.743.251.764.774	7.068.552.991.866
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	26	85.922.242.039	1.985.108.830	90.763.977.106	12.533.191.019
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=1-2)	10		2.189.738.887.916	2.160.552.831.069	9.652.487.787.668	7.056.019.800.847
4. Giá vốn hàng bán	11	27	2.009.768.744.918	1.791.629.593.926	8.967.483.314.486	6.143.174.914.769
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		179.970.142.998	368.923.237.143	685.004.473.182	912.844.886.078
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	30.802.490.089	151.048.841.640	144.560.897.602	317.053.027.212
7. Chi phí tài chính	22	29	36.273.611.937	32.572.958.098	122.211.680.833	147.410.118.327
- Trong đó : Chi phí lãi vay	23		22.807.392.399	54.670.449.142	88.891.642.210	139.186.826.023
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.540.579.859)	221.847.068	(6.680.029.672)	13.234.272.174
9. Chi phí bán hàng	25	30	43.455.605.378	34.997.654.706	144.097.774.503	146.944.779.205
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	105.041.817.618	260.011.235.470	348.461.421.771	483.328.782.252
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.461.018.295	192.612.077.577	208.114.464.005	465.448.505.680
12. Thu nhập khác	31	32	4.341.927.835	(15.071.383.395)	14.713.855.403	20.280.711.481
13. Chi phí khác	32	33	4.379.028.891	15.023.853.338	22.267.327.784	45.139.617.488
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(37.101.056)	(30.095.236.733)	(7.553.472.381)	(24.858.906.007)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50= 30 + 40)	50		23.423.917.239	162.516.840.844	200.560.991.624	440.589.599.673

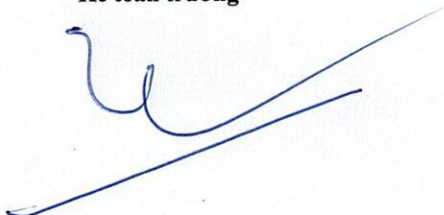
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này năm trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	11.228.150.072	29.216.206.764	72.749.379.113	114.538.184.243
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		10.328.443.816	(15.850.511.242)	1.430.021.022	(53.075.046.118)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN (60=50-51-52)	60		1.867.323.351	149.151.145.322	126.381.591.489	379.126.461.548
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		13.145.293.192	142.892.053.877	119.991.396.123	382.783.964.199
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(11.277.969.841)	6.259.091.445	6.390.195.366	(3.657.502.651)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		66	714	600	1.914
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Lập biểu



Dương Thị Minh Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Vân



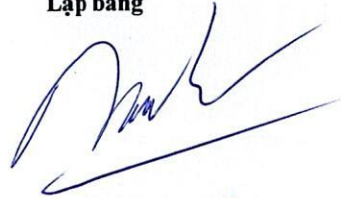
Trần Trung Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2022
(Theo Phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		200.560.991.624	440.589.599.673
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2		166.694.622.665	224.889.857.981
- Các khoản dự phòng	3		64.388.989.244	147.412.667.724
- Lãi, lỗ CLTG hồi đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		(2.899.199.258)	(9.491.377.425)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(100.537.508.102)	(223.758.149.328)
- Chi phí lãi vay	6		88.891.642.210	139.186.826.023
- Các khoản điều chỉnh khác	7		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		417.099.538.383	718.829.424.648
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(877.979.092.020)	248.001.394.054
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		251.642.908.782	143.948.651.292
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		565.847.247.536	547.224.483.781
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(92.371.278.463)	16.029.617.350
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	33.750.823.269
- Tiền lãi vay đã trả	14		(107.804.279.227)	(93.646.280.453)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(112.046.011.309)	(134.923.030.630)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(89.006.423.342)	(14.329.624.389)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(44.617.389.660)	1.464.885.458.922

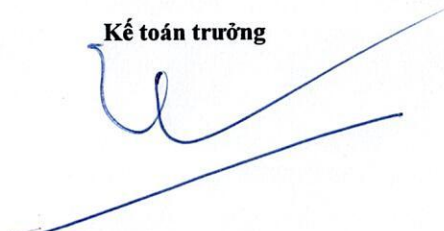
CHỈ TIÊU (tiếp theo)	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(362.761.825.580)	(689.515.004.278)
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		744.727.273	4.396.782.142
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(216.517.534.247)	(229.776.578.798)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		189.768.176.000	86.800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(301.244.130.302)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	103.396.247.315
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		98.231.480.568	71.365.811.901
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(290.534.975.986)	(954.576.872.020)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		411.943.971.500	60.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		8.625.942.578.973	6.380.731.788.259
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(8.860.634.997.826)	(6.504.522.026.887)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(354.169.538.796)	(96.546.554.008)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(176.917.986.149)	(160.336.792.636)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(512.070.351.795)	349.971.794.266
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	1.013.462.284.264	663.707.807.600
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.335.914.401)	(217.317.602)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60=61)	70		500.056.018.068	1.013.462.284.264

Lập bảng



Dương Thị Minh Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Vân



Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Tổng Giám đốc



Trần Trung Tuấn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

1 . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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 MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4704000007 ngày 03 tháng 11 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, thay đổi lần thứ 23 số 3600283394 ngày 08 tháng 07 năm 2021

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: 96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo là 2.000.000.000.000 VND tương đương với 200.000.000 cổ phần. Mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Sản xuất, chế biến và kinh doanh xuất khẩu cà phê và nông sản khác, kinh doanh xăng dầu, gas và dịch vụ logistic.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty là:

- Bán buôn tổng hợp;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng, phá dỡ công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Đại lý môi giới, đấu giá;
- Bán buôn đồ uống;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Sản xuất gốm sứ khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở;
- Đầu tư và kinh doanh cảng;
- Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;
- Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý, đấu giá và sàn giao dịch bất động sản.

Cấu trúc Tổng Công ty

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
- Trạm dừng xe Tân Phú	182A, QL 20, Xã Phú Sơn, Huyện Tân Phú, Đồng Nai	Dịch vụ
- Trạm dừng xe Xuân Lộc	Quốc lộ 1A, Xã Xuân Hòa, Huyện Xuân Lộc, Đồng Nai	Dịch vụ
- Ban Quản lý Chợ Tân Biên	Xa lộ Hà Nội, KP 5, Phường Tân Biên, TP. Biên Hoà, Đồng Nai	Quản lý chợ Tân Biên
- Ban Quản lý các Khu công nghiệp Tín Nghĩa	96 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Quản lý các Khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa – Chi nhánh Bảo Lộc	Số 345 Quốc lộ 20, xã Lộc Nga, TP. Bảo Lộc, Lâm Đồng	Sản xuất và kinh doanh Cà phê
- Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh	22 - 24 Nguyễn Cơ Thạch, phường An Lợi Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Văn phòng đại diện

Tổng số các Công ty con:

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 14 Công ty.
- + Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty.

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2	Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	90,85%	90,85%	Dịch vụ Logistics
3	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa dân chủ ND Lào	100,00%	100,00%	Thương mại, trồng khai thác cà phê
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư, bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Tỉnh Đồng Nai	51,00%	51,00%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	80,00%	80,00%	Hạ tầng khu công nghiệp
8	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
9	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản

10	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	Tỉnh Đồng Nai	85,96%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
11	Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu
12	Công ty Cổ phần Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu	Tỉnh Đồng Nai	93,31%	93,31%	Kho cảng xăng dầu
13	Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Thành phố Cần Thơ	99,21%	99,21%	Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản
14	Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát ⁽³⁾	Tỉnh Đồng Nai	51,70%	64,63%	Kinh doanh bất động sản

⁽¹⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 40% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

⁽²⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 36% và 64% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua 2 công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.

⁽³⁾ Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022 là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông.

Tổng Công ty có 09 Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	Hạ tầng khu công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Dịch vụ tư vấn, thiết kế, QLDA
3	Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	Dịch vụ
4	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai ⁽¹⁾	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	Dịch vụ cảng
5	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa ⁽²⁾	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	Kinh doanh xăng dầu
6	Công ty Cổ phần Dầu Nhờn STS ⁽²⁾	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
7	Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Đồng Nai ⁽³⁾	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
8	Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch ⁽⁴⁾	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	Kinh doanh bất động sản
9	Công ty cổ phần Cà phê Olympic	Tỉnh Đồng Nai	14,59%	21,38%	Sản xuất và kinh doanh Cà phê

- (1) Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa.
- (2) Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa
- (3) Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai
- (4) Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán kỳ của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng kỳ.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng Chuẩn mực, Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính 2017. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Tổng Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Báo cáo tài chính của các Công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Các phương pháp kế toán khác khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Tổng Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Tổng Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng đồng Việt Nam theo các tỷ giá sau: tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ kế toán, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá bình quân kỳ kế toán.

2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn hoặc nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Đối với hoạt động xây lắp: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.
- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	06 - 15 năm
- Quyền sử dụng đất có thời hạn	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 - 08 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 45 năm

2.12 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm theo hướng dẫn tại Thông tư số 138/2012/TT-BTC ngày 20/08/2012 về hướng dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Công ty Nhà Nước.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

2.15 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên

2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chi được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ báo cáo trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.21 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Tổng Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm

2.23 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.24 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp Phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	7.471.249.187	4.730.987.884
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	305.101.768.881	276.347.296.380
Tiền đang chuyển	9.423.000.000	2.164.000.000
Các khoản tương đương tiền	178.060.000.000	730.220.000.000
	<u>500.056.018.068</u>	<u>1.013.462.284.264</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	184.392.599.971	184.392.599.971	317.686.344.798	317.686.344.798
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	184.392.599.971	184.392.599.971	317.686.344.798	317.686.344.798
	184.392.599.971	184.392.599.971	317.686.344.798	317.686.344.798

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch (NTW)	6.616.661.800	6.807.877.000	-	6.616.661.800	7.305.081.500	-
- Khác	6.000.000.000	4.822.620.000	(1.177.380.000)	6.000.000.000	6.000.000.000	-
	12.616.661.800	11.630.497.000	(1.177.380.000)	12.616.661.800	13.305.081.500	-

Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2022 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.

c) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị khoản đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị khoản đầu tư VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư	2.093.175.000	(1.505.092.500)	2.093.175.000	(1.489.653.282)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	-	61.526.695.803	-
- Trang trại nuôi bò Kobe Việt Nam	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	39.780.000.000	-	39.780.000.000	-
	131.632.670.803	(1.505.092.500)	131.632.670.803	(1.489.653.282)

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

d) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2022				01/1/2022			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
	VND				VND			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	61.712.692.120	Tỉnh Đồng Nai	29,52%	29,52%	66.831.337.069
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.640.651.604	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.380.847.838
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	1.024.144	Tỉnh Đồng Nai	46,62%	51,32%	1.024.144
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	41.537.235.083	Tỉnh Đồng Nai	32,24%	35,49%	39.582.996.378
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	6.158.833.314	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	5.859.821.015
- Công ty CP Dầu Nhon STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	9.348.512.594	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	10.090.533.901
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.521.675.049	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	3.385.523.086
- Công ty TNHH Thành Phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	43.286.501.221	Tỉnh Đồng Nai	10,35%	20,00%	56.565.586.410
- Công ty Cổ phần Cà Phê Olympic	Tỉnh Đồng Nai	14,59%	25,71%	22.583.222.063	Tỉnh Đồng Nai	17,85%	31,45%	16.210.425.567
				189.790.347.192				199.908.095.408

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	44.365.787.996	44.965.787.996
- Cty CP TMDV IP Việt Nam	12.083.274.677	10.816.210.848
- Cty TNHH DVXD Địa Ốc Phúc Lộc Thịnh	1.111.284.543	
- Bernhard Rothfos GMBH	-	122.862.776
- Cty CP Cà phê Olympic	137.138.056.426	131.967.198.811
- Phải thu khách hàng khác	314.251.911.374	330.526.632.423
	508.950.315.016	518.398.692.854

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tổng Cty CP xây dựng công nghiệp Việt Nam	-	17.690.000.000
- Các đối tượng khác	28.967.515.059	34.569.182.089
	28.967.515.059	52.259.182.089

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13.500.000.000	13.500.000.000
- Cty CP Cà phê Olympic	153.800.000.000	168.800.000.000
- Đối tượng khác	131.008.758.461	111.428.758.461
	298.308.758.461	293.728.758.461
b) Dài hạn		
- Đối tượng khác	-	-
	-	-

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Phải thu tạm ứng	33.134.373.906	42.340.762.938
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	27.985.408.184	27.985.408.184
- Công ty TNHH Logistics An Thịnh	-	70.000.000.000
- Phạm Quang Hàng	30.000.000.000	90.000.000.000
- Phải thu khác	126.616.688.477	115.069.187.924
	217.736.470.567	345.395.359.046
b) Dài hạn		
- Ký cược, ký quỹ	45.441.286.344	50.472.587.700
- Phải thu khác	1.041.715.716.000	4.129.466.480
	1.087.157.002.344	54.602.054.180

9 . DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu Long Khang	(27.985.408.184)	(27.985.408.184)
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	(44.365.787.996)	(44.965.787.996)
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	(204.773.320.625)	(120.667.406.395)
- Khách hàng khác	(31.407.866.150)	(47.997.680.931)
	(308.532.382.955)	(241.616.283.506)

10 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Hàng tồn kho	93.680.357	64.747.127
	93.680.357	64.747.127

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	44.774.662.491	-	48.145.347.400	-
Công cụ, dụng cụ	3.262.032.792	-	2.559.446.286	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	60.721.211.136	-	88.980.703.936	-
Thành phẩm	24.099.724.747	-	22.231.315.645	-
Hàng hoá	138.145.812.983	-	360.212.494.225	-
Hàng gửi đi bán	2.467.639.422	-	2.984.684.861	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(197.855.028)	-	(3.479.116.480)
	273.471.083.571	(197.855.028)	525.113.992.353	(3.479.116.480)

12a . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.843.980.768.435	1.843.980.768.435	1.839.926.704.763	1.839.926.704.763
- Dự án núi Dồng Dài	535.259.053.529	535.259.053.529	561.283.683.703	561.283.683.703
- Dự án Cù lao Tân Vạn	2.028.170.719.307	2.028.170.719.307	1.823.709.520.999	1.823.709.520.999
- Dự án Ven sông	921.350.105.831	921.350.105.831	921.339.879.164	921.339.879.164
	5.328.760.647.102	5.328.760.647.102	5.146.259.788.629	5.146.259.788.629

12b . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
- Khu Công nghiệp Ông Kèo	977.144.598.231	985.436.705.887
- Dự án Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	742.328.776.338	712.539.017.871
- Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	519.989.076.791	533.968.977.670
- Khu công nghiệp An Phước	1.867.156.063	67.832.374.117
- Trung tâm thương mại cao tầng phường Quyết Thắng	198.429.225.603	113.131.528.051
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D	-	308.927.160
- Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch	44.054.229.916	43.352.541.680
- Khu tái định cư Hiệp Hòa	47.624.124.170	47.470.824.170
- Trung tâm thương mại Hiệp Phước	34.192.508.158	34.192.508.158
- Cảng Tổng hợp Phú Hữu	42.836.398.511	42.017.784.675
- Khu dân cư 18ha Tam Phước	41.955.493.858	41.955.493.858
- Công trình Xây dựng trạm xăng dầu	12.816.710.602	12.331.836.025
- Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh	24.231.870.360	24.177.324.906
- Khu công nghiệp Tam Phước	22.008.181.818	22.008.181.818
- Công trình nhà xưởng Ginotech	-	14.295.897.273

- Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	-	26.272.416.089
- Công trình Kios - đường trục nối KCN	8.592.810.291	8.592.810.291
- Công trình khác	106.697.716.418	75.930.863.840
	<u>2.824.768.877.128</u>	<u>2.805.816.013.539</u>

13 . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	682.730.670.117	198.974.302.261	124.301.985.725	15.090.665.502	15.959.659.526	48.676.421.368	1.085.733.704.499
- Mua trong năm	297.875.000	4.255.850.545	2.539.454.727	144.085.000	-	-	7.237.265.272
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	44.354.262.941	1.079.053.455	-	-	-	-	45.433.316.396
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(306.733.313)	(147.569.521)	(867.885.396)	-	-	(13.971.990.134)	(15.294.178.364)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng do tặng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(184.363.636)	(347.273.062)	(5.964.133.468)	(55.790.909)	-	-	(6.551.561.075)
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	40.084.788.636	-	1.910.655.255	328.644.234	-	1.310.319.559	43.634.407.684
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	766.976.499.745	203.814.363.678	121.920.076.843	15.507.603.827	15.959.659.526	36.014.750.793	1.160.192.954.412
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	322.227.874.101	148.391.197.346	76.780.322.901	12.065.001.233	5.474.524.106	28.113.339.603	593.052.259.290
- Khấu hao trong năm	26.727.443.247	9.789.257.587	9.687.826.103	1.312.611.679	1.053.201.318	1.917.677.094	50.488.017.028
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(261.002.452)	(78.107.706)	(1.885.790.992)	-	-	(6.873.398.681)	(9.098.299.831)
- Nhận góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng do tặng công ty con	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán, điều động	(184.363.636)	(347.273.062)	(4.370.762.626)	(55.790.909)	-	-	(4.958.190.233)
- Góp vốn	-	-	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	1.308.738.616	-	-	-	-	-	1.308.738.616
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	27.427.111.407	-	1.549.069.434	203.442.746	-	1.310.319.559	30.489.943.146
Số dư cuối năm	377.245.801.283	157.755.074.165	81.760.664.820	13.525.264.749	6.527.725.424	24.467.937.575	661.282.468.016
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	360.502.796.016	50.583.104.915	47.521.662.824	3.025.664.269	10.485.135.420	20.563.081.765	492.681.445.209
Tại ngày cuối năm	389.730.698.462	46.059.289.513	40.159.412.023	1.982.339.078	9.431.934.102	11.546.813.218	498.910.486.396

14 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền sử dụng mặt nước	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	84.686.361.820	1.000.000.000	6.598.700.804	294.907.780	92.579.970.404
- Mua trong năm	-	-	65.400.000	-	65.400.000
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(201.627.063)	-	-	-	(201.627.063)
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	84.484.734.757	1.000.000.000	6.664.100.804	294.907.780	92.443.743.341
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.626.694.686	1.000.000.000	4.926.699.583	271.571.780	11.824.966.049
- Khấu hao trong năm	290.285.023	-	350.485.705	11.664.000	652.434.728
- Tăng do tăng công ty con	-	-	-	-	-
- CLTG do chuyển đổi BCTC	(35.844.809)	-	-	-	(35.844.809)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	(15.047.754)	-	-	-	(15.047.754)
Số dư cuối năm	5.866.087.146	1.000.000.000	5.277.185.288	283.235.780	12.426.508.214
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	79.059.667.134	-	1.672.001.221	23.336.000	80.755.004.355
Tại ngày cuối năm	78.618.647.611	-	1.386.915.516	11.672.000	80.017.235.127

15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	1.352.467.744.145	1.319.202.558.483	-	2.671.670.302.628
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	149.096.084.782	60.000.000	-	149.156.084.782
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.580.181.819	136.533.572.432	-	138.113.754.251
- Phân loại lại	(1.580.181.819)	1.580.181.819	-	-
- Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	(45.462.236.376)	(13.649.816.162)	-	(59.112.052.538)
Số dư cuối năm	1.456.101.592.551	1.443.726.496.572	-	2.899.828.089.123
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	429.223.970.746	450.967.476.367	-	880.191.447.113
- Điều chỉnh số đầu năm	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	34.754.435.416	80.799.735.493	-	115.554.170.909
- Hợp nhất kinh doanh	(8.206.667.921)	-	-	(8.206.667.921)
- Tăng do tăng Công ty con	-	-	-	-
- Nhận góp vốn	-	-	-	-
- Tăng/Giảm khác	(23.902.244.508)	(11.104.303.544)	-	(35.006.548.052)
Số dư cuối năm	431.869.493.733	520.662.908.316	-	952.532.402.049
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	923.243.773.399	868.235.082.116	-	1.791.478.855.515
Tại ngày cuối năm	1.024.232.098.818	923.063.588.256	-	1.947.295.687.074

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Phải trả các đối tượng khác	176.792.939.539	176.792.939.539	117.318.184.323	117.318.184.323
	176.792.939.539	176.792.939.539	117.318.184.323	117.318.184.323

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Bernhard Rothfos GMBH	10.000.000.000	-
- CN TCT điện lực dầu khí VN-Cty CP Cty điện lực DK Nhơn Trạch	90.000.000.000	
- Công ty cổ phần Khải hoàn quốc tế	9.749.142.698	
- Công ty cổ phần Khải hoàn bình an	-	62.153.496.480
- Các khách hàng khác	240.846.384.266	86.169.908.011
	350.595.526.964	148.323.404.491
b) Dài hạn		
- Các khách hàng khác	172.404.244.101	176.186.314.975
	172.404.244.101	176.186.314.975

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	202.991.500	20.844.261.757	93.621.176.103	107.691.160.447	15.239.236	6.774.277.413
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	127.963.483	127.963.483	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.458.391.839	53.976.318.500	81.908.657.011	112.046.011.309	14.872.194.010	27.418.176.036
- Thuế thu nhập cá nhân	50.346.840	4.152.395.119	19.782.947.377	21.359.261.522	18.087.461	2.385.073.182
- Thuế tài nguyên	-	384.160	64.676.105	64.673.305	-	386.960
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	631.160.237	16.940.839.246	64.161.216.222	71.451.017.035	-	9.783.377.990
- Thuế bảo vệ môi trường	-	-	1.104.876.987	1.102.876.987	-	2.000.000
- Các loại thuế khác	-	17.308.776	120.588.468	120.588.468	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.207.122.617	2.224.006.258	-	98.728.077
- Tăng/giảm khác	-	-	3.022.500	3.022.500	-	-
	12.342.890.416	95.931.507.558	264.102.246.873	316.190.581.314	14.905.520.707	46.462.019.658

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	69.360.058.461	60.457.904.622
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	71.577.065.716	58.619.177.259
- Chi phí trích trước công trình	10.062.566.294	26.907.997.897
- Chi phí phải trả khác	36.143.492.423	29.545.106.565
	187.143.182.894	175.530.186.343

20 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán	591.798.394.096	588.474.405.962
	591.798.394.096	588.474.405.962

21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Quý 4		Lũy kế		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn	1.314.365.404.043	1.314.365.404.043	1.518.889.491.885	1.383.684.955.575	8.218.449.852.759	8.474.318.823.480	1.058.496.433.322	1.058.496.433.322
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>1.070.927.137.910</i>	<i>1.070.927.137.910</i>	<i>1.515.555.091.885</i>	<i>1.322.555.684.397</i>	<i>8.134.184.294.379</i>	<i>8.208.240.616.652</i>	<i>996.870.815.637</i>	<i>996.870.815.637</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và PT Nông thôn	74.516.913.707	74.516.913.707	108.832.779.806	88.713.936.524	623.661.088.121	631.363.389.136	66.814.612.692	66.814.612.692
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam	271.117.779.528	271.117.779.528	443.369.018.260	385.127.405.578	2.752.871.658.546	2.833.862.337.064	190.127.101.010	190.127.101.010
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	5.848.196.757	5.848.196.757	-	4.652.551.300	106.432.357.601	112.280.554.358	-	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương	77.944.376.923	77.944.376.923	690.450.229.324	659.966.894.435	2.602.459.024.225	2.568.330.365.302	112.073.035.846	112.073.035.846
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	199.981.330.287	199.981.330.287	374.244.974	34.392.261.900	1.055.502.655.883	1.149.657.164.022	105.826.822.148	105.826.822.148
- Ngân hàng TMCP Quân đội	56.044.000.000	56.044.000.000	104.542.000.000	108.726.000.000	515.378.900.000	515.606.900.000	55.816.000.000	55.816.000.000
- Ngân hàng Esun Bank	104.025.002.650	104.025.002.650	165.064.960.521	40.976.634.660	268.944.944.511	208.204.986.640	164.764.960.521	164.764.960.521
- Vay tổ chức, cá nhân khác	235.163.193.005	235.163.193.005	2.921.859.000	-	155.127.082.562	134.886.220.000	255.404.055.567	255.404.055.567
- Ngân hàng TMCP Phát triển TPHCM	46.286.345.053	46.286.345.053	-	-	53.806.582.930	54.048.700.130	46.044.227.853	46.044.227.853
Nợ dài hạn đến hạn trả	243.438.266.133	243.438.266.133	3.334.400.000	61.129.271.178	84.265.558.380	266.078.206.828	61.625.617.685	61.625.617.685
- Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	3.170.000.000	3.170.000.000	-	-	1.585.000.000	3.170.000.000	1.585.000.000	1.585.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	73.720.079.208	73.720.079.208	-	15.601.461.178	5.796.242.189	44.390.521.439	35.125.799.958	35.125.799.958
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29.186.617.824	29.186.617.824	-	-	199.863.464	29.386.481.288	-	-
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	29.824.000.000	29.824.000.000	-	22.368.000.000	14.912.000.000	44.736.000.000	-	-
- Vay tổ chức, cá nhân khác	103.898.218.800	103.898.218.800	500.000.000	22.451.210.000	56.647.180.000	141.195.853.800	19.349.545.000	19.349.545.000
- Quỹ ĐTPPT Việt Nam	3.199.350.301	3.199.350.301	2.834.400.000	708.600.000	2.834.400.000	3.199.350.301	2.834.400.000	2.834.400.000
- Ngân hàng OCB	440.000.000	440.000.000	-	-	-	-	440.000.000	440.000.000

21 .VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Quý 4		Lũy kế		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị CK	Số có khả năng trả nợ CK
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	-	-	2.290.872.727	-	2.290.872.727	2.290.872.727
b) Vay dài hạn	2.833.058.687.441	2.833.058.687.441	89.589.688.976	16.197.376.191	407.492.726.214	386.316.174.346	2.854.235.239.309	2.854.235.239.309
Ngân hàng TMCP Việt Nam	5.796.242.189	5.796.242.189	-	5.796.242.189	-	5.796.242.189	-	-
Thịnh Vượng								
Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	5.540.000.000	5.540.000.000	-	-	-	1.585.000.000	3.955.000.000	3.955.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.741.058.641.558	1.741.058.641.558	5.796.242.189	331.734.002	28.102.369.880	192.127.976.191	1.577.033.035.247	1.577.033.035.247
Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex	230.608.000.000	230.608.000.000	14.912.000.000	3.795.000.000	34.912.000.000	25.058.000.000	240.462.000.000	240.462.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	7.827.454.235	7.827.454.235	-	2.834.400.000	-	2.834.400.000	4.993.054.235	4.993.054.235
Vay tổ chức, cá nhân khác	615.022.305.000	615.022.305.000	5.650.000.000	3.000.000.000	136.309.455.000	130.291.135.000	621.040.625.000	621.040.625.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN	225.886.044.459	225.886.044.459	45.863.083.150	-	142.000.083.150	25.892.548.239	341.993.579.370	341.993.579.370
Ngân hàng OCB	1.320.000.000	1.320.000.000	-	440.000.000	-	440.000.000	880.000.000	880.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	17.368.363.637	-	66.168.818.184	2.290.872.727	63.877.945.457	63.877.945.457
Tổng cộng	4.147.424.091.484	4.147.424.091.484	1.608.479.180.861	1.399.882.331.766	8.625.942.578.973	8.860.634.997.826	3.912.731.672.631	3.912.731.672.631

22 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.862.115.209	-
- Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	62.019.614.143	67.036.909.957
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	44.608.601.632	14.787.967.009
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	77.414.410.280	78.466.550.269
	<u>187.904.741.264</u>	<u>160.291.427.235</u>

b) Dài hạn

- Phải trả dài hạn tiền thuê đất	13.226.380.311	13.361.344.137
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	53.116.776.280	44.628.109.932
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về tiền bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty CP DV TM & XD Địa Ốc Kim Oanh	20.378.284.975	110.275.346.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.839.726.666	13.784.920.642
	116.235.255.908	208.723.808.887

23 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	107.386.690.777	108.711.702.205
- Doanh thu chưa thực hiện khác	4.888.456.023	7.916.455.129
	112.275.146.800	116.628.157.334
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp	4.637.926.000.861	4.448.741.046.971
- Doanh thu chưa thực hiện góp vốn bằng tài sản vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
- Doanh thu chưa thực hiện khác	7.643.205.188	5.991.768.503
	4.652.011.339.479	4.461.174.948.904

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
Tỉnh Ủy Đồng Nai	48,06	961.250.000.000	48,06	961.250.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD và VLXD Sài Gòn	24,96	499.139.390.000	24,96	499.139.390.000
Các cổ đông khác	26,98	539.610.610.000	26,98	539.610.610.000
	100	2.000.000.000.000	100	2.000.000.000.000

b) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000.000	155.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	200.000.000	200.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.		

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

c) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm này	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	1.552.848.893.079	3.784.477.740.505
Tăng vốn trong năm										-
Lợi nhuận trong năm								119.991.396.123	6.390.195.366	126.381.591.489
Trích các quỹ						67.537.373.969	264.069.083	(61.102.225.990)	(656.108.850)	6.043.108.212
Trích quỹ thưởng ban điều hành										-
Chia cổ tức								(200.000.000.000)	(62.375.720.100)	(262.375.720.100)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính					(8.280.259.690)					(8.280.259.690)
Mua cổ phiếu quỹ										-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi								(20.760.071.012)	(6.344.601.644)	(27.104.672.656)
Tăng/giảm khác								28.162.073.853		28.162.073.853
Hợp nhất kinh doanh						(6.045.842.703)	(117.744.437)	(4.495.747.723)	408.771.256.446	398.111.921.583
Số dư cuối năm nay	2.000.000.000.000	5.634.952.321	81.830.660.803	(216.747.758.176)	(7.365.343.651)	126.135.450.886	1.090.604.782	156.203.301.934	1.898.633.914.297	4.045.415.783.196

25 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	1.865.467.420.329	1.664.234.521.472
Doanh thu kinh doanh bất động sản	164.332.830.330	74.218.579.891
Doanh thu cung cấp dịch vụ	56.711.516.913	43.254.756.920
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	189.149.362.383	378.665.005.365
Doanh thu khác	-	2.165.076.251
	2.275.661.129.955	2.162.537.939.899

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	84.482.104	199.019.355
- Giảm giá hàng bán	-	(2.179.395.544)
- Hàng bán bị trả lại	85.837.759.935	3.965.485.019
	85.922.242.039	1.985.108.830

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	1.859.139.382.430	1.606.198.355.282
Giá vốn kinh doanh bất động sản	49.759.878.441	57.629.897.507
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	36.407.834.700	22.608.235.511
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	64.461.649.347	104.564.641.820
Giá vốn khác	-	628.463.806
	2.009.768.744.918	1.791.629.593.926

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.022.759.721	30.754.156.515
Lãi bán hàng trả chậm	10.501.114.572	(12.400.861.063)
Cổ tức, lợi nhuận được chia	750.400.000	9.576.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.847.174.866	7.041.597.922
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	681.040.930	3.991.873.130
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	112.086.075.136
	30.802.490.089	151.048.841.640

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	22.807.392.399	54.670.449.142
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.192.819.218	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	69.829.853	941.365.220
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	11.355.916.048	(1.147.681.647)
Chi phí tài chính khác	847.654.419	(21.891.174.617)
	36.273.611.937	32.572.958.098

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	838.428.421	(974.237.505)
Chi phí nhân công	16.951.880.879	16.407.946.150
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.838.101.563	(485.599.731)
Thuế, phí, lệ phí	311.766	(311.766)
Chi phí bảo hành	8.749.500	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.658.632.394	15.733.929.581
Chi phí khác bằng tiền	12.159.500.855	4.315.927.977
	43.455.605.378	34.997.654.706

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ đồ dùng	1.355.239.280	(3.954.433.551)
Chi phí nhân công	39.177.519.516	38.054.736.034
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.923.551.585	3.992.894.803
Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng	25.258.774.886	158.482.810.310
Lợi thế thương mại	10.620.902	(362.963.087)
Thuế, phí, lệ phí	11.163.900.447	15.948.828.375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.304.979.765	22.127.861.538
Chi phí khác bằng tiền	11.847.231.237	25.721.501.048
	105.041.817.618	260.011.235.470

32 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	39.747.475	2.090.169.201
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	76.109.000	(571.703.771)
Thu nhập khác	4.226.071.360	(16.589.848.825)
	4.341.927.835	(15.071.383.395)

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Thanh lý tài sản	694.302.328	(699.553.252)
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	685.999.998	(1.905.870.243)
Chi phí khấu hao tài sản cố định trong thời gian ngừng sản xuất	1.651.701.854	1.708.341.801
Chi phí khác	1.347.024.711	15.920.935.032
	4.379.028.891	15.023.853.338

34 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	(475.896.807)	12.315.187.053
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	11.704.046.879	16.901.019.711
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.228.150.072	29.216.206.764

35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

36 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Tổng Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau :

Giao dịch phát sinh trong kỳ :

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2022	Quý 4 năm 2021
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	800.094.163	1.448.123.134
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.512.744.920	1.409.098.351
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	31.825.064	
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	8.157.055	
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	59.012.380	208.918.803
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	283.840.545	269.442.839
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	3.744.320.431	
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	126.336.295	
- Cty TNHH Tuấn Lộc Commodities	Bên liên quan khác	6.182.276.809	
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	249.732.944	353.483.107
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	-	12.000.000
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết	30.000.000	
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	6.310.537.280	4.282.464.158

- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	109.090.909	378.206.400
Cổ tức lợi nhuận được chia			
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết		
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	3.548.740.000	3.548.740.000
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết		
- Công ty CP Thẩm định giá Đồng Nai	Công ty liên kết		
Lãi cho vay vốn			
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	836.995.070	1.433.241.694
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	42.308.349	
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Bên liên quan khác		476.383.562
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	5.895.154.572	2.481.367.283
Thoái vốn đầu tư			
- Công ty CP Hàng không Tín Nghĩa Express	Công ty liên kết		
Số dư tại ngày 31/12/2022			
	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>01/1/2022</u>
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	217.581.900	
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	14.676.800	10.752.380
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	121.264.000	34.000.000
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	137.263.602.781	131.967.198.811
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	52.584.530	
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	153.800.000.000	168.800.000.000
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	35.614.766.000	45.614.766.000
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác	50.000.000.000	50.000.000.000
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Bên liên quan khác	13.500.000.000	13.500.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	821.954.099	1.866.887.999
Phải thu khác ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	12.102.000.000	
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	57.711.944	3.548.740.000
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Công ty liên kết	53.607.590.640	30.244.257.354
- Công ty TNHH Thành phố CNM Nhơn Trạch	Công ty liên kết	1.656.843.609	1.486.145.530
- Cty TNHH MTV Đầu tư XD KCN Nhơn Trạch 6A	Bên liên quan khác		30.000.000.000
Phải trả cho người bán ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	38.821.488	
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết		4.400.000
- Công ty Cổ phần dầu nhờn STS	Công ty liên kết	120.000.000	136.736.160
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.244.230.037	1.244.029.595
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			

- | | | |
|---|------------------|---------------|
| - Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa | Công ty liên kết | 1.203.363.635 |
| - Công ty CP Cảng Container Đồng Nai | Công ty liên kết | 860.000.000 |

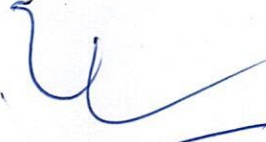
Đồng Nai, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Người lập



Dương Thị Minh Hồng

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thùy Vân

Tổng Giám đốc



Trần Trung Tuấn