

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017  
(đã được kiểm toán)

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 60
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 60

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1828/QĐ.UBT ngày 06 tháng 08 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định chuyển đổi Doanh nghiệp số 431-QĐ/TU ngày 19 tháng 10 năm 2004 của Tỉnh ủy Đồng Nai về việc chuyển Công ty Tín Nghĩa thành Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa. Theo quyết định số 778-QĐ/TU ngày 22 tháng 7 năm 2010, Tỉnh ủy Đồng Nai đã điều chỉnh tên gọi Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Tín Nghĩa thành 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. Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3600283394 ngày 18 tháng 05 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên
Ông Lê Văn Danh	Thành viên
Ông Huỳnh Phú Kiệt	Thành viên
Bà Nguyễn Hải Tâm	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Quách Văn Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Phú Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08/05/2017
Ông Cao Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/02/2017
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Minh Chương	Trưởng ban
Ông Trần Phạm Việt Hoàng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Triển	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.



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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2018

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**

  
  
**Quách Văn Đức**



Số: 05/2418.004 /BCTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
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 được lập ngày 25 tháng 02 năm 2018, từ trang 06 đến trang 60, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 dựa trên kết quả của 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, 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 Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, 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.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến các vấn đề sau đây:

- Tại Thuyết minh số 26, Tổng Công ty đã công bố việc xử lý tài chính theo Quyết định số 855-QĐ/TU ngày 12/7/2017 của Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá trị thực tế phần vốn Ngân sách Đảng tại thời điểm Tổng Công ty Tín Nghĩa chính thức chuyển sang loại hình công ty cổ phần.
- Tại thuyết minh số 46, Tổng Công ty đã công bố về việc số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 18/05/2016 đến ngày 31/12/2016 (đã được kiểm toán) do đây là kỳ kế toán đầu tiên sau khi Tổng Công ty chuyển đổi sang loại hình công ty cổ phần.

Vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 04 năm 2018*

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
  
**Bùi Văn Thảo**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 0522-2018-002-1

**Kiểm toán viên**  
  
**Trần Trung Hiếu**  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2202-2018-002-1





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.648.578.249.080</b>	<b>2.482.809.605.778</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	686.805.450.514	759.797.673.961
111	1. Tiền		182.676.204.295	579.724.304.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		504.129.246.219	180.073.368.975
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>243.190.982.832</b>	<b>104.761.178.500</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		6.616.661.800	7.913.511.800
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		236.574.321.032	96.847.666.700
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>641.466.652.651</b>	<b>672.883.119.489</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	455.496.303.113	482.308.065.618
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	120.698.938.527	151.729.814.234
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	13.680.000.000	13.563.281.145
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	74.872.028.874	42.362.853.175
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(23.596.934.243)	(17.413.124.051)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	09	316.316.380	332.229.368
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>1.038.113.970.446</b>	<b>886.276.141.008</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.070.632.294.822	892.288.734.730
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(32.518.324.376)	(6.012.593.722)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>39.001.192.637</b>	<b>59.091.492.820</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	9.551.838.592	2.793.745.949
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		21.896.267.669	51.260.512.574
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	7.553.086.376	5.037.234.297
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.313.432.568.882</b>	<b>6.441.714.531.386</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>3.782.174.825</b>	<b>4.258.625.566</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	07	1.534.665.925	1.900.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	08	2.390.915.650	2.502.032.316
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(143.406.750)	(143.406.750)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>672.452.298.867</b>	<b>649.000.565.734</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	582.072.911.990	565.333.922.740
222	- Nguyên giá		1.176.728.820.978	1.067.954.833.311
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(594.655.908.988)	(502.620.910.571)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	878.430.875
225	- Nguyên giá		-	1.003.921.000
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(125.490.125)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	90.379.386.877	82.788.212.119
228	- Nguyên giá		101.351.463.128	92.213.519.201
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.972.076.251)	(9.425.307.082)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>602.614.157.698</b>	<b>472.965.146.052</b>
231	- Nguyên giá		1.015.254.541.479	839.738.233.189
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(412.640.383.781)	(366.773.087.137)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>4.986.359.005.249</b>	<b>4.491.483.932.263</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		2.293.009.843.767	2.145.210.331.487
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.693.349.161.482	2.346.273.600.776
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>304.587.205.754</b>	<b>384.177.069.864</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		180.025.973.548	93.402.668.761
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		125.944.894.072	295.106.372.353
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.383.661.866)	(4.331.971.250)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>743.637.726.490</b>	<b>439.829.191.907</b>
261	5. Chi phí trả trước dài hạn	16	346.738.713.862	369.256.611.001
262	6. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39a	82.390.455.626	68.295.123.200
269	7. Lợi thế thương mại	17	314.508.557.001	2.277.457.706
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.962.010.817.962</b>	<b>8.924.524.137.164</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.989.021.407.875</b>	<b>6.333.855.211.382</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.242.080.556.373</b>	<b>2.696.258.708.025</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	277.618.846.594	177.652.485.314
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	551.136.065.712	114.080.719.639
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	65.259.503.376	52.549.385.184
314	4. Phải trả người lao động		40.698.829.383	29.131.158.026
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	43.004.670.348	57.633.559.983
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	2.140.913.329	1.857.648.858
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	90.666.229.132	105.264.010.886
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	2.156.568.834.736	2.142.822.991.747
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		14.986.663.763	15.266.748.388
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.746.940.851.502</b>	<b>3.637.596.503.357</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	21	141.962.746.192	91.786.684.036
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	2.382.120.787.352	1.997.388.124.810
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	156.794.521.141	230.335.345.821
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	903.205.640.820	1.167.009.359.629
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39b	154.780.155.997	146.299.989.061
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		8.077.000.000	4.777.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.972.989.410.088</b>	<b>2.590.668.925.782</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	26	<b>2.972.910.100.951</b>	<b>2.590.668.925.782</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.558.000.000.000	1.517.191.309.011
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		<i>1.558.000.000.000</i>	<i>1.517.191.309.011</i>
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.634.952.321	5.634.952.321
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		63.992.455.484	53.068.359.204
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(265.584.961.989)	(259.718.887.975)
417	5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		9.775.213.265	9.457.275.676
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		26.347.252.626	17.682.143.168
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		5.128.372.290	4.999.760.399
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		390.372.676.336	80.229.112.523
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>		<i>940.344.809</i>	<i>(27.959.797.661)</i>
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		<i>389.432.331.527</i>	<i>108.188.910.184</i>
429	11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.179.244.140.618	1.162.124.901.456
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>79.309.137</b>	-
431	1. Nguồn kinh phí		79.309.137	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.962.010.817.962</b>	<b>8.924.524.137.164</b>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Tăng Trần Tấn Khải

Nguyễn Thị Thùy Vân



Quách Văn Đức

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Từ 18/05/2016
			VND	đến 31/12/2016 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28	9.247.444.285.766	6.580.470.803.281
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29	792.403.016	3.437.617.132
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.246.651.882.750	6.577.033.186.149
11	4. Giá vốn hàng bán	30	8.754.818.671.611	6.141.575.628.102
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		491.833.211.139	435.457.558.047
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	31	513.966.464.446	66.361.675.659
22	7. Chi phí tài chính	32	138.607.602.492	98.371.600.062
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		121.480.882.611	71.969.461.855
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(12.038.812.083)	8.772.817.109
25	9. Chi phí bán hàng	33	154.856.888.842	89.237.616.989
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34	251.275.260.610	150.156.371.167
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		449.021.111.558	172.826.462.597
31	12. Thu nhập khác	35	77.132.409.008	5.916.277.812
32	13. Chi phí khác	36	43.858.915.743	13.594.444.663
40	14. Lợi nhuận khác		33.273.493.265	(7.678.166.851)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		482.294.604.823	165.148.295.746
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	37	58.055.915.323	34.270.056.918
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	39c	(5.615.165.490)	(5.085.481.372)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		429.853.854.990	135.963.720.200
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		40.421.523.463	27.774.810.016
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		389.432.331.527	108.188.910.184
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	39	2.500	713

Người lập



Tăng Trần Tấn Khải

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thủy Vân

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc



Quách Văn Đức



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Từ 18/05/2016
			VND	đến 31/12/2016 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		482.294.604.823	165.148.295.746
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		105.902.120.811	70.091.209.697
03	Các khoản dự phòng		29.741.231.462	28.490.700.730
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		872.453.775	292.059.871
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(476.136.534.764)	(46.947.234.023)
06	Chi phí lãi vay		121.480.882.611	71.969.461.855
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		264.154.758.718	289.044.493.876
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		67.651.045.930	(189.801.736.226)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(178.343.560.092)	125.040.044.001
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		938.208.950.327	153.738.379.056
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(296.471.294.800)	(96.118.118.152)
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		1.296.850.000	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(124.635.746.818)	(100.417.229.631)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(64.509.293.640)	(29.238.409.414)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.898.410.986)	(5.555.072.025)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		580.453.298.640	146.692.351.485
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(716.535.665.400)	(233.178.853.657)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	5.086.454.536
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(141.441.320.257)	(46.704.940.732)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.963.281.145	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(93.456.866.480)	(8.343.025.378)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		616.134.863.959	8.199.393.533
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27.161.877.732	15.794.774.558
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(306.173.829.301)	(259.146.197.140)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2017  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Từ 18/05/2016
			VND	đến 31/12/2016 VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		42.137.302.880	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		8.383.338.306.900	5.471.421.366.051
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(8.633.396.182.720)	(5.188.159.469.893)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(139.384.468.115)	(25.385.433.045)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(347.305.041.055)</i>	<i>257.876.463.113</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>(73.025.571.716)</b>	<b>145.422.617.458</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>759.797.673.961</b>	<b>613.959.040.548</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		33.348.269	416.015.955
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<b>686.805.450.514</b>	<b>759.797.673.961</b>

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Tăng Trần Tấn Khải

Nguyễn Thị Thủy Vân

Quách Văn Đức

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2017

### 1. THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 1828/QĐ.UBT ngày 06 tháng 08 năm 1994 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai và Quyết định chuyển đổi Doanh nghiệp số 431-QĐ/TU ngày 19 tháng 10 năm 2004 của Tỉnh ủy Đồng Nai về việc chuyển Công ty Tín Nghĩa thành Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa. Theo quyết định số 778-QĐ/TU ngày 22 tháng 7 năm 2010, Tỉnh ủy Đồng Nai đã điều chỉnh tên gọi Công ty TNHH Một thành viên Tổng Công ty Tín Nghĩa thành 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. Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3600283394 ngày 18 tháng 05 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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 là 1.558.000.000.000 VND tương đương với 155.800.000 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 sản 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
- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa	KP8, Phường Long Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, kinh doanh đá granit
- 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
- Văn phòng đại diện tại Hoa Kỳ	Thành phố Bentonville, Bang Arkansas, Hoa kỳ	Văn phòng đại diện

Tổng Công ty có Chi nhánh hạch toán độc lập:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
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, thương mại

**Thông tin về tái cấu trúc Tập đoàn**

Theo đề án tái cơ cấu lĩnh vực đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đã được Hội đồng Quản trị Tổng Công ty thông qua tại Nghị quyết số 07/NQ-HĐQT ngày 17/08/2016 với mục tiêu thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa với tổng vốn điều lệ là 300 tỷ VND để thực hiện nhiệm vụ quản lý, đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh hạ tầng các Khu công nghiệp do Tổng Công ty đã đầu tư với tỷ lệ biểu quyết của Tổng Công ty là 100% trong đó 98% là quyền biểu quyết trực tiếp và 2% quyền biểu quyết thông qua 2 Công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa. Vào đầu kỳ 2017, Tổng Công ty đã thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa với tổng giá trị là 268,423 tỷ đồng.

Trong năm 2017, Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa (công ty con của Tổng Công ty) đã chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (công ty con của Tổng Công ty) 3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất tương ứng 53,65% vốn điều lệ của Công ty này. Việc này đã làm tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Tổng Công ty trong Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất thay đổi từ 31,64% tăng lên 33,59%.

**Tổng số các Công ty con:**

- + Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 12 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 31/12/2017 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 Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	91,97%	91,97%	Dịch vụ Logistic
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



STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
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	86,49%	86,49%	Hạ tầng khu công nghiệp
8	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
9	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(2)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	86,41%	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 Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	99,44%	100,00%	Hạ tầng khu công nghiệp

<sup>(1)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2017 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.

<sup>(2)</sup> Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2017 bao gồm quyền biểu quyết trực tiếp của Tổng Công ty là 40% và 22,7% quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa.

**Tổng Công ty có các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2017 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	28,98%	28,98%	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 Cổ phần Scafe	Tỉnh Đồng Nai	39,68%	39,68%	Sản xuất và kinh doanh Cà phê
4	Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa <sup>(*)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	46,73%	50,81%	Dịch vụ
5	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai <sup>(*)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	32,64%	35,49%	Dịch vụ cảng
6	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa <sup>(**)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	Kinh doanh xăng dầu
7	Công ty Cổ phần Dầu Nhờn STS <sup>(**)</sup>	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
8	Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
9	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	46,54%	46,54%	Kinh doanh dầu nhờn

(\*) Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2017 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.

(\*\*) Quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2017 của Tổng Công ty là quyền biểu quyết gián tiếp thông qua công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa

## 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 chi 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 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 mặt nước	Không trích khấu hao
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
- 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	10 - 20 năm
- Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Thiết bị truyền dẫn	05 - 08 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 đối chi tiết theo

#### 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 chỉ 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.

Chỉ 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:

- Chỉ 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;
- Chỉ 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.

c) Ưu đãi thuế

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 47221000414 ngày 12 tháng 03 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai chứng nhận cho Tổng Công ty Tín Nghĩa được đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Ông Kèo, Tổng Công ty được hưởng ưu đãi:

- Thuế TNDN hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu sản xuất kinh doanh;
- Dự án được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo;
- Năm 2015 là năm đầu tiên hoạt động kinh doanh tại Khu Công nghiệp Ông Kèo phát sinh thu nhập chịu thuế. Năm 2017 là năm thứ ba Tổng Công ty có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh từ hoạt động kinh doanh tại Khu công nghiệp Ông Kèo.

d) Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành áp dụng cho Tổng công ty trong năm

- Thuế suất 10% (nhưng được miễn) đối với thu nhập chịu thuế phát sinh từ hoạt động kinh doanh tại Khu Công nghiệp Ông Kèo;
- Thuế suất 20% đối với các hoạt động khác.

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	9.121.700.781	5.212.010.536
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	166.982.503.514	572.479.394.450
Tiền đang chuyển	6.572.000.000	2.032.900.000
Các khoản tương đương tiền (*)	504.129.246.219	180.073.368.975
	<u>686.805.450.514</u>	<u>759.797.673.961</u>

(\*) Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,5%/năm.



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	236.574.321.032	236.574.321.032	96.847.666.700	96.847.666.700
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	236.574.321.032	236.574.321.032	96.847.666.700	96.847.666.700
	<b>236.574.321.032</b>	<b>236.574.321.032</b>	<b>96.847.666.700</b>	<b>96.847.666.700</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,3%/năm đến 8,2%/năm.

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu						
- Cổ phiếu mã PHR	-	-	-	1.296.850.000	1.770.025.000	-
- Cổ phiếu mã NTW	6.616.661.800	7.649.300.000	-	6.616.661.800	6.788.771.500	-
	<b>6.616.661.800</b>	<b>7.649.300.000</b>	<b>-</b>	<b>7.913.511.800</b>	<b>8.558.796.500</b>	<b>-</b>

Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2017 của Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.

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

	31/12/2017			01/01/2017				
	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
				VND				VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>								
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	28,98%	28,98%	41.799.963.421	Tỉnh Đồng Nai	28,98%	28,98%	39.895.417.747
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.497.812.143	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	1.451.342.354
- Công ty Cổ phần Scafe	Tỉnh Đồng Nai	39,68%	39,68%	620.952.800	Tỉnh Đồng Nai	39,68%	39,68%	1.423.749.713
- Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	46,73%	50,81%	33.704.449	Tỉnh Đồng Nai	49,04%	40,00%	395.454.040
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	32,64%	35,49%	37.890.513.294	Tỉnh Đồng Nai	34,25%	35,49%	38.608.468.646
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	5.970.621.072	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	6.628.236.261
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai			-	Tỉnh Đồng Nai			5.000.000.000
- Công ty CP Dầu Nhon STS	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	10.074.173.946				-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	2.138.232.423				-
- Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	46,54%	46,54%	80.000.000.000				-
				<b>180.025.973.548</b>				<b>93.402.668.761</b>



d) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị khoản đầu tư	Dự phòng	Giá trị khoản đầu tư	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Chế biến gỗ Tân Mai (TMW)	4.914.700.000	-	4.914.700.000	-
- Công ty Cổ phần ICD Tân Cảng - Long Bình	3.185.901.267	-	8.005.901.267	-
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	30.980.222.002	-	30.980.222.002	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty CP Dầu Nhòn S.T.S	-	-	10.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư	2.093.175.000	(1.383.661.866)	2.093.175.000	(1.365.295.208)
- Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai	-	-	16.099.172.108	-
- Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông Sản Thái Bình	-	-	10.396.732.064	(2.966.676.042)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	61.526.695.803	-	148.663.801.554	-
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai	-	-	2.127.105.597	-
- Công ty Cổ phần Y dược phẩm Việt Nam	11.400.000	-	-	-
- Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phương Đông <sup>(1)</sup>	-	-	28.564.044.444	-
- Hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Hoàng Trạch <sup>(2)</sup>	-	-	10.028.718.317	-
	<b>125.944.894.072</b>	<b>(1.383.661.866)</b>	<b>295.106.372.353</b>	<b>(4.331.971.250)</b>

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.

(1) Theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 32/BBTLHĐ-NIC ngày 12/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty Cổ phần Phương Đông thống nhất thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2010/HĐ ngày 25/10/2010 và phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2013/HĐ ngày 10/05/2013. Theo đó, Công ty Cổ phần Phương Đông chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất đã thỏa thuận bồi thường với các hộ dân là 77,964m<sup>2</sup>, tương ứng với số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã ứng đền bù và chi phí lãi vay tương ứng xác định đến thời điểm 30/06/2012 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

(2) Theo Biên bản thanh lý hợp đồng số 30/BBTLHĐ-NIC ngày 13/11/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch và Công ty TNHH Hoàng Trạch thống nhất thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2010/HĐ ngày 06/12/2010 và phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/PLHĐ ngày 21/11/2011. Theo đó, Công ty TNHH Hoàng Trạch phải trả lại toàn bộ số tiền đã ứng đền bù giải tỏa và chi phí lãi vay tương ứng xác định đến thời điểm 30/06/2013 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Công ty Cổ phần Hiệp Quang Agro	124.826.027.996	127.494.307.285
- Mitsui & Co., Ltd	-	9.728.187.120
- Louis DreyFus Commodities Suisse SA	10.318.657.653	36.558.245.117
- Công ty Cổ phần Du lịch Thăng Lợi	-	26.582.260.000
- MITSUI FOODS	-	44.665.263.677
- SUCAFINA SA	91.178.691.742	21.724.471.398
- Công ty TNHH Vĩnh Cường	30.329.579	9.634.853.588
- Phải thu khách hàng khác	229.142.596.143	205.920.477.433
	<b>455.496.303.113</b>	<b>482.308.065.618</b>
<b>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>2.891.368.230</b>	<b>3.538.510.969</b>

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu	32.762.858.734	(16.381.429.367)	40.521.450.513	(12.156.435.154)
- DEVEX Verfahrenstechnik Gn	-	-	40.086.854.000	-
- Công ty Cổ phần Scafe	10.247.193.198	-	-	-
- Lansing Trade Group	-	-	41.220.860.736	-
- Công ty TNHH Nông sản Kim Phú Di Linh	10.006.416.667	-	-	-
- Các đối tượng khác	67.682.469.928	-	29.900.648.985	-
	<b>120.698.938.527</b>	<b>(16.381.429.367)</b>	<b>151.729.814.234</b>	<b>(12.156.435.154)</b>

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê Tông Đông Sài Gòn	-	63.281.145
- Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á (*)	13.500.000.000	13.500.000.000
- Đối tượng khác	180.000.000	-
	<b>13.680.000.000</b>	<b>13.563.281.145</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công ty CP Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	-	1.900.000.000
- Đối tượng khác	1.534.665.925	-
	<b>1.534.665.925</b>	<b>1.900.000.000</b>

(\*) Công ty con - Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa cho vay với lãi suất 6%/năm, thời hạn vay 6 tháng, hình thức đảm bảo tiền vay: Toàn bộ số lượng cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.



**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu lợi nhuận, cổ tức	3.548.740.000	-	-	-
- Phải thu về tạm ứng	8.737.793.566	-	16.615.791.920	-
- Ký cược, ký quỹ	95.059.956	-	874.091.408	-
- Phải thu BHXH	258.573.242	-	216.514.924	-
- Phải thu Công ty TNHH Chế biến XNK Nông sản TP Thái Bình	-	-	4.455.130.461	-
- Phải thu lãi tiền cho vay	1.257.611.116	-	-	-
- Phải thu về chi hộ các Công ty	928.465.625	-	-	-
- Phải thu Cục thuế Tỉnh Đồng Nai tiền thuê đất trả trước (*)	4.719.826.816	-	5.350.587.203	-
- Phải thu ông Trần Minh Trí tiền chuyển nhượng đất	27.987.500.000	-	-	-
- Phải thu Công ty CP Hiệp Quang Argo tiền lãi chậm trả	1.242.163.579	-	-	-
- Phải thu Công ty TNHH Trung Trí Lâm Đồng tiền lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh	1.481.984.642	-	-	-
- Phải thu tiền hoàn thuế Cục thuế tỉnh Đồng Nai	4.067.881.243	-	-	-
- Tạm ứng cổ tức cho các cổ đông	13.711.123.889	-	8.657.160.000	-
- Phải thu về lãi tiền gửi có kỳ hạn	3.542.693.195	-	519.788.351	-
- Phải thu khác	3.292.612.005	-	5.673.788.908	-
	<b>74.872.028.874</b>	<b>-</b>	<b>42.362.853.175</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	2.390.915.650	(143.406.750)	2.502.032.316	(143.406.750)
	<b>2.390.915.650</b>	<b>(143.406.750)</b>	<b>2.502.032.316</b>	<b>(143.406.750)</b>

(\*) Theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc miễn tiền thuê đất phải nộp cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, đối với hợp đồng thuê đất số 22/HĐTĐ ngày 04/03/2014, số tiền thuê đất được miễn là 6.534.411.150 đồng. Số tiền thuê đất Công ty được miễn tương ứng với số tiền thuê đất và thuê hạ tầng của 03 Công ty được miễn do bị thiệt hại theo các Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai, gồm:

- Công ty TNHH Timber Industries, được miễn: 3.106.407.564 đồng, theo Quyết định số 4103/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty TNHH Gỗ Lee Fu (Việt Nam), được miễn: 2.271.186.529 đồng, theo Quyết định số 4101/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty CP Johnson Wood, được miễn: 1.156.817.057 đồng, theo Quyết định số 4087/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ theo Quyết định nêu trên, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa có trách nhiệm kê khai số tiền thuê đất được miễn, giảm trên theo quy định và khấu trừ tiền thuê đất và thuê hạ tầng năm 2014 cho 03 doanh nghiệp trên (không thu tiền thuê đất, thuê hạ tầng năm 2014 của các doanh nghiệp theo số tiền như trên)

Tính đến thời điểm 31/12/2017, Công ty đã kê khai và giảm tiền thuê đất tại Khu công nghiệp với số tiền 1.261.520.774 đồng. Số tiền thuê đất Công ty còn được miễn giảm trong những năm tiếp theo là 4.719.826.816 đồng.

9 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Hàng tồn kho	316.316.380	332.229.368
	<b>316.316.380</b>	<b>332.229.368</b>

10 . NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xuất nhập khẩu	32.762.858.734	16.381.429.367	40.521.450.513	28.365.015.359
+ Công ty Minh Khiêm	216.940.600	-	216.940.600	-
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Nam	417.390.020	-	417.390.020	-
+ Trung tâm điện thoại di động	8.775.000	-	8.775.000	-
+ Doanh nghiệp Tư nhân Cơ khí Thiên Phát	1.329.331.514	-	1.324.632.953	-
+ Công ty CP cấu kiện bê tông DIC Miền Đông	2.569.062.751	572.147.357	2.488.746.551	572.147.357
+ Đối tượng khác	3.389.559.098	-	1.515.757.880	-
	<b>40.693.917.717</b>	<b>16.953.576.724</b>	<b>46.493.693.517</b>	<b>28.937.162.716</b>

11 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	141.091.994.517	(32.518.324.376)	37.437.016.014	(6.012.593.722)
Công cụ, dụng cụ	4.805.649.970	-	2.751.307.714	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	162.990.411.364	-	189.567.506.856	-
Thành phẩm	86.126.670.310	-	118.462.076.413	-
Hàng hoá	540.334.479.079	-	541.090.116.143	-
Hàng gửi đi bán	135.283.089.582	-	2.980.711.590	-
	<b>1.070.632.294.822</b>	<b>(32.518.324.376)</b>	<b>892.288.734.730</b>	<b>(6.012.593.722)</b>

Giá trị hàng tồn kho luân chuyển được đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (chi tiết tại thuyết minh số 20 bản Thuyết minh Báo cáo tài chính)



12 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
- Đầu tư xây dựng Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	1.917.933.687.691	1.917.933.687.691	1.853.640.685.412	1.853.640.685.412
- Dự án Khu chợ và phố chợ tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	21.745.880.703	21.745.880.703	23.043.295.102	23.043.295.102
- Chi phí xây dựng Công trình K	13.897.959.433	13.897.959.433	13.825.959.433	13.825.959.433
- Dự án núi Dồng Dài	339.432.315.940	339.432.315.940	254.700.391.540	264.022.499.156
	<b>2.293.009.843.767</b>	<b>2.293.009.843.767</b>	<b>2.145.210.331.487</b>	<b>2.154.532.439.103</b>
			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Mua sắm			59.558.166.443	13.754.453.450
- Quyền sử dụng đất tại Hiệp Hòa			25.697.373.450	5.697.373.450
- Quyền sử dụng đất tại Tam Phước			25.784.622.084	-
- Quyền sử dụng đất tại Long Tân			8.076.170.909	8.057.080.000
Xây dựng cơ bản			2.633.790.995.039	2.332.519.147.326
- Khu công nghiệp An Phước			260.476.963.479	359.495.774.993
- Khu tái định cư Hiệp Hoà			74.653.898.439	74.378.178.420
- Kho Xăng dầu Phú Hữu - Nhơn Trạch			134.549.437.185	99.428.703.355
- Dự án Khu Công nghiệp Ông Kèo			584.156.788.429	386.379.684.872
- Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo			24.930.001.893	23.548.742.447
- TT chuẩn đoán y khoa (Khu chung Cư Quang Vinh)			88.437.873.301	88.076.970.573
- Trung Tâm Thương mại Hiệp Phước			29.875.313.830	26.444.994.893
- Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch			24.421.963.129	19.607.961.914
- Khu cù lao phổ			13.260.215.161	13.260.215.161
- Cảng Tổng hợp Phú Hữu			26.062.120.038	17.054.329.635
- Bệnh viện điều dưỡng Hoà An			2.383.374.685	2.383.374.685
- Trung tâm Thương mại Long Khánh			2.112.165.368	1.999.801.732
- Khu tái định cư Tân Vạn			1.405.809.028	1.405.809.028
- Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3			23.666.183.023	22.275.644.676
- Mỏ Vững Gấm			389.676.596	389.676.596
- Mỏ sét Long Phước			466.181.835	466.181.835
- Công trình Xây dựng trạm xăng dầu			-	5.691.386.493
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D			33.275.516.852	28.453.715.852
- Chi phí vườn cây nông nghiệp tại Lào			14.948.441.392	8.069.002.080
- Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn			557.398.306.659	481.152.376.601
- Dự án Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu			666.363.727.999	651.090.266.572
- Nhà máy cà phê hòa tan Tín Nghĩa			-	1.446.197.776
- Dự án xây dựng nhà xưởng			28.654.084.057	4.618.795.455
- Công trình nhà xưởng C - CN Nhơn Trạch			23.226.590.686	334.827.636
- Công trình khác			18.676.361.975	15.066.534.046
			<b>2.693.349.161.482</b>	<b>2.346.273.600.776</b>

**13 . TÀI SẢN CỐ 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
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	676.064.312.442	208.966.029.862	112.173.818.722	9.836.186.723	7.838.562.537	53.075.923.025	1.067.954.833.311
- Mua trong năm	-	7.942.323.483	12.902.891.347	1.243.383.242	96.181.818	-	22.184.779.890
- ĐTXD cơ bản hoàn thành	8.599.602.487	547.252.900	-	-	-	1.646.371.007	10.793.226.394
- CLTG do chuyển đổi BCTC	5.639.260	5.135.432	18.985.625	-	-	198.601.752	228.362.069
- Thanh lý, nhượng bán	(1.658.866.556)	(1.782.977.118)	(3.145.977.857)	(148.500.000)	-	-	(6.736.321.531)
- Hợp nhất kinh doanh	42.045.977.801	37.392.870.836	2.390.032.257	300.990.527	174.069.424	-	82.303.940.845
- Phân loại lại	(2.828.031.820)	(160.663.995)	3.137.178.373	(593.723.834)	445.241.276	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>722.228.633.614</b>	<b>252.909.971.400</b>	<b>127.476.928.467</b>	<b>10.638.336.658</b>	<b>8.554.055.055</b>	<b>54.920.895.784</b>	<b>1.176.728.820.978</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	269.937.001.646	135.966.553.110	71.273.617.626	7.053.097.059	2.828.586.286	15.562.054.844	502.620.910.571
- Khấu hao trong năm	28.929.102.524	13.772.637.426	9.228.947.976	607.157.592	741.095.812	5.209.113.668	58.488.054.998
- CLTG do chuyển đổi BCTC	3.768.869	3.520.092	10.158.171	-	-	93.775.411	111.222.543
- Thanh lý, nhượng bán	(1.093.474.105)	(1.543.298.955)	(2.745.075.595)	(148.500.000)	-	-	(5.530.348.655)
- Hợp nhất kinh doanh	12.342.519.915	24.175.664.164	2.145.503.887	187.952.477	114.429.088	-	38.966.069.531
- Phân loại lại	(5.017.437.954)	1.479.766.845	2.948.025.742	191.765.709	397.879.658	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>305.101.480.895</b>	<b>173.854.842.682</b>	<b>82.861.177.807</b>	<b>7.891.472.837</b>	<b>4.081.990.844</b>	<b>20.864.943.923</b>	<b>594.655.908.988</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	406.127.310.796	72.999.476.752	40.900.201.096	2.783.089.664	5.009.976.251	37.513.868.181	565.333.922.740
Tại ngày cuối năm	417.127.152.719	79.055.128.718	44.615.750.660	2.746.863.821	4.472.064.211	34.055.951.861	582.072.911.990



14 . TÀI SẢN CỐ 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	79.817.979.979	1.000.000.000	2.010.713.642	9.384.825.580	92.213.519.201
- Mua trong năm	9.797.018.957	-	1.371.076.000	-	11.168.094.957
- Thanh lý, nhượng bán	(1.963.983.051)	-	-	-	(1.963.983.051)
- CLTG do chuyển đổi BCTC	3.380.408	-	-	-	3.380.408
- Giảm khác	-	-	(69.548.387)	-	(69.548.387)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>87.654.396.293</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>3.312.241.255</b>	<b>9.384.825.580</b>	<b>101.351.463.128</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	4.432.962.504	1.000.000.000	1.945.484.276	2.046.860.302	9.425.307.082
- Khấu hao trong năm	769.646.288	-	390.280.088	386.842.793	1.546.769.169
- Phân loại lại	(379.410.304)	-	1.677.977	377.732.327	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.823.198.488</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>2.337.442.341</b>	<b>2.811.435.422</b>	<b>10.972.076.251</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	75.385.017.475	-	65.229.366	7.337.965.278	82.788.212.119
Tại ngày cuối năm	82.831.197.805	-	974.798.914	6.573.390.158	90.379.386.877

15 . BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Cơ sở hạ tầng VND	Thiết bị truyền dẫn VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	459.253.773.786	368.511.341.948	11.973.117.455	839.738.233.189
- Mua trong năm	2.359.947.105	4.113.118.387	-	6.473.065.492
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	18.930.402.041	150.112.840.757	-	169.043.242.798
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>480.544.122.932</b>	<b>522.737.301.092</b>	<b>11.973.117.455</b>	<b>1.015.254.541.479</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	188.216.164.084	169.961.906.639	8.595.016.414	366.773.087.137
- Khấu hao trong năm	22.662.213.436	23.161.923.684	43.159.524	45.867.296.644
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>210.878.377.520</b>	<b>193.123.830.323</b>	<b>8.638.175.938</b>	<b>412.640.383.781</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	271.037.609.702	198.549.435.309	3.378.101.041	472.965.146.052
Tại ngày cuối năm	269.665.745.412	329.613.470.769	3.334.941.517	602.614.157.698

16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.120.145.484	706.136.691
- Chi phí sửa chữa tài sản	333.842.390	374.508.970
- Phí bảo hiểm	160.702.082	119.184.341
- Chi phí phân bón chăm sóc cây xanh	256.101.834	374.243.335
- Chi phí sản xuất vườn cây cao su	-	439.775.760
- Chi phí thuê đất chưa ghi nhận doanh thu	4.675.108.379	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.005.938.423	779.896.852
	<b>9.551.838.592</b>	<b>2.793.745.949</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí đầu tư khu tái định cư Hiệp Phước	262.069.344	269.137.548
- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng được bù trừ tiền thuê đất <sup>(1)</sup>	160.446.275.246	141.784.675.680
+ Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	81.084.804.767	83.882.543.840
+ Chi phí đền bù Khu Công nghiệp An Phước	68.043.257.392	46.497.122.513
+ Tiền đền bù Khu Công nghiệp Tân Phú	11.318.213.087	11.405.009.327
- Chi phí san lấp mặt bằng nhà máy Maxihub	9.458.451.357	9.693.683.937
- Chi phí san lấp mặt bằng nhà máy YKK	-	577.145.167
- Tiền thuê đất Công ty TNHH Y.S.P Việt Nam <sup>(2)</sup>	16.146.324.610	16.543.365.382
- Chi phí hoa hồng, môi giới thuê đất khu Công nghiệp	5.304.387.135	6.800.789.041
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	15.026.964.522	11.643.511.399
- Giá trị lợi thế kinh doanh <sup>(3)</sup>	15.667.772.929	17.056.914.230
- Giá trị lợi thế vị trí địa lý	105.651.851.661	106.930.106.311
- Chi phí sửa chữa tài sản	4.601.102.121	4.554.353.719
- Tiền thuê đất trả trước	8.146.364.062	45.270.081.923
- Chi phí sửa chữa và thi công bảng hiệu Alu	289.545.351	3.765.822.176
- Các chi phí khác	5.737.605.524	4.367.024.488
	<b>346.738.713.862</b>	<b>369.256.611.001</b>

<sup>(1)</sup> Giá trị Tổng Công ty đã ứng trước để bồi thường, giải phóng mặt bằng trên diện tích thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư Khu công nghiệp. Giá trị bồi thường, giải phóng mặt bằng này được khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp Nhà Nước theo thời gian quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền thuê đất căn cứ theo các Thông báo của Cơ quan Thuế.



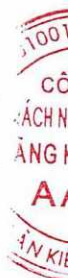
<sup>(2)</sup> Năm 2007, Công ty TNHH Y.S.P Việt Nam đã ký hợp đồng thuê 68.000m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3 với Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo hợp đồng số 112/2007/HĐTD.NT3 ngày 24 tháng 10 năm 2007, Tổng Công ty đã ghi nhận doanh thu và giá vốn cho thuê đất một lần vào kết quả kinh doanh trong năm 2007.

Trong năm 2013, Tổng Công ty đã chấp thuận cho Công ty TNHH Y.S.P Việt Nam giảm diện tích đất thuê còn 39.012m<sup>2</sup> theo Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ.NT3 ngày 12 tháng 11 năm 2013, theo đó Công ty TNHH MTV Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3 có nghĩa vụ thanh toán lại tiền thuê đất tương ứng với diện tích 28.988m<sup>2</sup> cho Công ty TNHH Y.S.P Việt Nam, khoản chi phí này được phân bổ vào kết quả kinh doanh trong thời gian 45 năm.

<sup>(3)</sup> Giá trị lợi thế kinh doanh phát sinh sau khi cổ phần hóa được Tổng Công ty phân bổ trong thời hạn 10 năm căn cứ theo 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.

#### 17 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	2.277.457.706	2.941.716.205
Lợi thế thương mại phát sinh mua Công ty con trong năm	346.914.165.852	-
Giá trị phân bổ vào kết quả kinh doanh	(34.683.066.557)	(664.258.499)
	<u>314.508.557.001</u>	<u>2.277.457.706</u>



**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	568.132.167	10.957.794.824	691.100.685.057	661.765.133.992	1.345.525.901	33.872.996.394
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	9.403.542.995	9.403.542.995	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.013.777.592	10.429.742.001	58.385.668.091	64.509.293.640	3.334.843.324	5.123.005.971
- Thuế thu nhập cá nhân	-	1.209.611.361	10.066.816.159	9.454.789.295	14.114.779	1.866.807.190
- Thuế tài nguyên	-	127.225.109	324.501.454	447.479.523	-	4.247.040
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.455.324.538	29.456.581.446	167.274.866.991	196.872.538.421	2.858.602.372	134.247.750
- Các loại thuế khác	-	300.000	1.341.967.775	1.433.174.361	-	359.199.031
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	368.130.443	24.977.512.179	1.093.234.841	-	23.899.000.000
	<b>5.037.234.297</b>	<b>52.549.385.184</b>	<b>962.875.560.701</b>	<b>944.979.187.068</b>	<b>7.553.086.376</b>	<b>65.259.503.376</b>

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



19 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) <b>Vay ngắn hạn</b>	<b>2.142.822.991.747</b>	<b>2.142.822.991.747</b>	<b>8.036.891.119.266</b>	<b>8.023.145.276.277</b>	<b>2.156.568.834.736</b>	<b>2.156.568.834.736</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>1.829.776.991.743</i>	<i>1.829.776.991.743</i>	<i>7.791.976.584.575</i>	<i>7.710.407.745.860</i>	<i>1.911.345.830.458</i>	<i>1.911.345.830.458</i>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(1)</sup>	149.437.595.089	149.437.595.089	571.550.832.848	522.681.183.201	198.307.244.736	198.307.244.736
- Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn <sup>(2)</sup>	189.523.366.717	189.523.366.717	1.579.039.336.464	1.259.082.651.200	509.480.051.981	509.480.051.981
- Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Ba Đình <sup>(3)</sup>	95.885.632.500	95.885.632.500	958.908.701.356	984.026.837.156	70.767.496.700	70.767.496.700
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(4)</sup>	116.135.300.827	116.135.300.827	628.531.745.143	663.756.582.930	80.910.463.040	80.910.463.040
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương tỉnh Đồng Nai <sup>(5)</sup>	140.834.303.000	140.834.303.000	1.290.918.486.130	1.369.643.649.059	62.109.140.071	62.109.140.071
- Ngân hàng TMCP Công Thương - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa	23.433.403.759	23.433.403.759	21.774.262.710	45.207.666.469	-	-
- Ngân hàng TMCP An Bình	2.803.850.011	2.803.850.011	9.528.021.860	12.331.871.871	-	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh <sup>(6)</sup>	156.726.109.531	156.726.109.531	715.979.253.477	821.253.335.162	51.452.027.846	51.452.027.846
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	-	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000
- Công ty CP May Tiến Phát <sup>(7)</sup>	-	-	1.000.000.000	-	1.000.000.000	1.000.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển Đồng Nai	44.373.500.000	44.373.500.000	45.834.000	44.419.334.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(8)</sup>	250.349.271.726	250.349.271.726	1.616.291.895.714	1.510.166.839.730	356.474.327.710	356.474.327.710
- Văn phòng Tinh uy Đồng Nai <sup>(9)</sup>	600.000.000.000	600.000.000.000	-	200.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	101.046.093.504	101.046.093.504	-	-
- Ngân hàng China Construction <sup>(10)</sup>	-	-	97.420.621.111	38.003.086.354	59.417.534.757	59.417.534.757
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(11)</sup>	21.594.603.000	21.594.603.000	71.361.097.950	79.854.752.950	13.100.948.000	13.100.948.000
- Vay cá nhân <sup>(12)</sup>	38.680.055.583	38.680.055.583	97.580.402.308	31.933.862.274	104.326.595.617	104.326.595.617
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định	-	-	27.000.000.000	27.000.000.000	-	-
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<i>313.046.000.004</i>	<i>313.046.000.004</i>	<i>244.914.534.691</i>	<i>312.737.530.417</i>	<i>245.223.004.278</i>	<i>245.223.004.278</i>
- Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(13)</sup>	5.110.000.000	5.110.000.000	1.580.000.000	5.110.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn <sup>(14)</sup>	13.050.000.000	13.050.000.000	14.848.000.000	13.474.000.000	14.424.000.000	14.424.000.000
- Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai <sup>(15)</sup>	4.446.000.000	4.446.000.000	4.508.767.254	3.298.267.254	5.656.500.000	5.656.500.000
- Trái phiếu thường - Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu <sup>(22)</sup>	170.000.000.000	170.000.000.000	188.000.000.000	170.000.000.000	188.000.000.000	188.000.000.000
- Trái phiếu thường - Ngân hàng TMCP Hàng Hải	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(19)</sup>	-	-	28.204.000.000	-	28.204.000.000	28.204.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(20)</sup>	-	-	5.294.118.318	-	5.294.118.318	5.294.118.318
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa <sup>(21)</sup>	440.000.004	440.000.004	2.479.649.119	855.263.163	2.064.385.960	2.064.385.960
	<b>2.142.822.991.747</b>	<b>2.142.822.991.747</b>	<b>8.036.891.119.266</b>	<b>8.023.145.276.277</b>	<b>2.156.568.834.736</b>	<b>2.156.568.834.736</b>

19 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>b) Vay dài hạn</b>						
<i>Vay dài hạn</i>	<b>490.055.359.633</b>	<b>490.055.359.633</b>	<b>591.361.722.325</b>	<b>120.988.436.860</b>	<b>960.428.645.098</b>	<b>960.428.645.098</b>
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(13)</sup>	26.500.000.000	26.500.000.000	12.710.000.000	17.820.000.000	21.390.000.000	21.390.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn <sup>(14)</sup>	36.114.081.277	36.114.081.277	31.926.112.900	27.474.000.000	40.566.194.177	40.566.194.177
- Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai <sup>(15)</sup>	13.753.083.254	13.753.083.254	5.802.909.091	3.756.583.254	15.799.409.091	15.799.409.091
- Ngân hàng TMCP Á Châu <sup>(16)</sup>	163.827.884.839	163.827.884.839	83.541.213.207	19.814.598.000	227.554.500.046	227.554.500.046
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(17)</sup>	235.143.955.201	235.143.955.201	22.376.931.000	-	257.520.886.201	257.520.886.201
- Công ty TNHH YKK Việt Nam <sup>(18)</sup>	13.149.703.443	13.149.703.443	13.149.703.443	16.626.347.850	9.673.059.036	9.673.059.036
- Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(19)</sup>	-	-	300.748.000.000	26.584.000.000	274.164.000.000	274.164.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai <sup>(20)</sup>	-	-	111.176.644.699	5.294.118.318	105.882.526.381	105.882.526.381
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa <sup>(21)</sup>	843.333.329	843.333.329	7.890.000.000	855.263.163	7.878.070.166	7.878.070.166
- Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Á Châu	723.318.290	723.318.290	2.040.207.985	2.763.526.275	-	-
<i>Trái phiếu thường <sup>(22)</sup></i>	<b>990.000.000.000</b>	<b>990.000.000.000</b>	-	<b>802.000.000.000</b>	<b>188.000.000.000</b>	<b>188.000.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Hàng Hải	120.000.000.000	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-	-
- Trái phiếu thường - Ngân hàng TMCP Dầu Khí Toàn Cầu	370.000.000.000	370.000.000.000	-	182.000.000.000	188.000.000.000	188.000.000.000
- Trái phiếu thường - Ngân hàng TMCP Á Châu	500.000.000.000	500.000.000.000	-	500.000.000.000	-	-
	<b>1.480.055.359.633</b>	<b>1.480.055.359.633</b>	<b>591.361.722.325</b>	<b>922.988.436.860</b>	<b>1.148.428.645.098</b>	<b>1.148.428.645.098</b>
<b>Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>(313.046.000.004)</b>	<b>(313.046.000.004)</b>	<b>(244.914.534.691)</b>	<b>(312.737.530.417)</b>	<b>(245.223.004.278)</b>	<b>(245.223.004.278)</b>
<b>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>1.167.009.359.629</b>	<b>1.167.009.359.629</b>			<b>903.205.640.820</b>	<b>903.205.640.820</b>
<b>c) Các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan</b>						
			Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017	
				Gốc	Lãi	
				VND	VND	VND VND
- Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai			Cổ đông lớn	400.000.000.000	-	400.000.000.000 -
				<b>400.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000.000 -</b>



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

- (1) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
- (1.1) Hợp đồng tín dụng số 5900-LAV-201705/TINNGHIA ngày 08/05/2017 và Phụ lục số 5900-LAV-201600520-PL2 ngày 01/03/2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 đồng hoặc ngoại tệ USD tương đương;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh cà phê;
  - Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay của các khoản nợ vay còn số dư tại ngày 31/12/2017 là 5,5%/năm đối với khoản vay VND và 2,7%/năm đối với khoản vay USD;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Quyền sử dụng đất số BH900866, BH900865 cấp ngày 12/03/2012; BH900806 cấp ngày 20/02/2012; Trạm dừng xe Tân Phú (giấy CNQSDĐ số AL579857 cấp ngày 07/08/2008 và giấy Chứng nhận sở hữu công trình số 757342613700385 cấp ngày 9/12/2009).
- (1.2) Hợp đồng tín dụng 5900-LAV-201703430 ngày 22 tháng 11 năm 2017, với các điều khoản sau:
- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND hoặc USD tương đương;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn của hợp đồng: Không quá 12 tháng và theo từng giấy nhận nợ;
  - Lãi suất cho vay: VND 7%/năm hoặc USD 3%/năm;
  - Hình thức đảm bảo: Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/DONAFODDS/HĐTC ngày 22/11/2017 và biên bản xác định giá trị tài sản đảm bảo số 01/DONAFODDS/BBXD ngày 22/11/2017.
- (2) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
- (2.1) Hợp đồng tín dụng số 108/2017-HĐTDHM/NHCT946-TINNGHIA ngày 16/05/2017 và Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng tín dụng số 20-HĐTD-SĐBS01/NHCT946-TINNGHIA ngày 09/06/2016 với các điều khoản chi tiết
- Hạn mức tín dụng: 700.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh (không bao gồm kinh doanh bất động sản);
  - Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 03 tháng;
  - Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay của các khoản nợ vay còn số dư tại ngày 31/12/2017 là 5,5%/năm đối với khoản vay VND và 2,2%/năm đối với khoản vay USD;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: theo các hợp đồng thế chấp sau:
    - Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở Khu dân cư Tân Biên 1 số 12.83.001C/HĐTC ký ngày 21/09/2012 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12.83.001C/SĐBSHĐTC ký ngày 22/11/2012;
    - Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở Khu dân cư Tân Biên 2 số 12.83.002C/HĐTC ký ngày 21/09/2012 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12.83.002C/SĐBSHĐTC ký ngày 22/11/2012;
    - Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 22/2016-HĐTC/NHCT946- TínNghĩa ngày 03/03/2016, bao gồm toàn bộ hàng hóa tại kho 173/390, khu phố 8, Phường Long Bình, TP. Biên Hòa, Đồng Nai và các kho khác với tổng giá trị quyền tài sản thế chấp luôn duy trì tối thiểu là 50.000.000.000 VND;
    - Hợp đồng thế chấp trụ sở làm việc số 226/2014-HĐTC/NHCT946-TINNGHIA ký ngày 24/10/2014;
    - Hợp đồng cầm cố cổ phần số 227/2014-HĐCC/NHCT946-TINNGHIA ký ngày 24/10/2014.
- (2.2) Hợp đồng hạn mức tín dụng số 109/2017-HĐCVHM/NHCT946-TN BAO LOC ngày 16/05/2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất - kinh doanh cà phê;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 5,4%/năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
    - Quyền sử dụng đất tại TP Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng;
    - Tài sản gắn liền trên đất gồm nhà xưởng và máy móc thiết bị.
- (3) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 371/2017-HĐCVHM/NHCT124-TINNGHIA ngày 06/11/2017:
- Hạn mức tín dụng: 130.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn cho vay: đến 31/10/2018;
  - Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản đảm bảo bổ sung là hàng tồn kho luân chuyển giá trị tối thiểu 20 tỷ đồng. Khi sử dụng hạn mức tín dụng trên 70 tỷ đồng, tài sản bảo đảm bổ sung là hàng tồn kho luân chuyển trị giá tối thiểu là 50 tỷ đồng, trạm xăng dầu, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và các tài sản khác (nếu có).



- (4) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
- (4.1) Hợp đồng cấp tín dụng số 187/2017/HĐHM/CMB ngày 12/10/2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh café, sản xuất thức ăn chăn nuôi;
  - Thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 8,2%/năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng khung thế chấp quyền đòi nợ số 187/2017/HĐTCQĐN/CMB.
- (4.2) Hợp đồng tín dụng số SME.DNI/16/0069/HDHM ngày 17 tháng 01 năm 2017, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 22 tháng 09 năm 2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ quy đổi tương đương;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh nông sản;
  - Thời hạn vay: 12 tháng;
  - Thời hạn vay: Không quá 06 tháng và cụ thể theo từng kế ước;
  - Lãi suất cho vay: Theo từng kế ước nhận nợ;
  - Hình thức bảo đảm: Ký quỹ, thế chấp bằng hàng hóa là hạt điều thô, nhân hạt điều đã tách vỏ lụa, nhân hạt điều của Khách hàng (Donafoods), thế chấp bằng phần vốn góp của Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai tại công ty TNHH Đầu tư Long Đức theo các Hợp đồng thế chấp tài sản số SME/DNI/17/0029/HDTCK ngày 21 tháng 03 năm 2017, Hợp đồng thế chấp phần vốn góp số SME/DNI/16/0069/HDTCK-01 ngày 17 tháng 01 năm 2017, Phụ lục hợp đồng số 51 ngày 10/11/2017 và Phụ lục hợp đồng số 50 ngày 1/11/2017 sửa đổi bổ sung HĐ thế chấp Tài sản số SME/DNI/17/0029/HDTCK ngày 21/03/2017.
- (5) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
- (5.1) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2017099/HM/KHDN ngày 30/11/2017 với các điều khoản như sau:
- Hạn mức tín dụng: 150.000.000.000 VNĐ;
  - Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn vay: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
    - Các trạm xăng dầu La Ngà, Bàu Hàm theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 201305/HĐBĐ/NHNT ký ngày 28/3/2013 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 201305/HĐBĐ/NHNT/PL2016 ký ngày 21/9/2016;
    - Trạm xăng dầu Định Quán 3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 2012034/HĐTC/NHNT ký ngày 02/8/2012 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 201234/HĐTC/NHNT/PL2016 ký ngày 21/9/2016.
- (5.2) Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2017062/HM/KHDN ngày 04/07/2017, với các điều khoản như sau:
- Hạn mức tín dụng: 16.000.000.000 VNĐ;
  - Mục đích cho vay: bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn vay: 13 tháng;
  - Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ, hiện là 6,5%/năm kỳ hạn 6 tháng
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: 'Bất động sản (Quyền sở hữu công trình nhà máy sản xuất dược phẩm, nhà trên đường 30/4), hệ thống máy móc thiết bị theo các hợp đồng bảo đảm số 2016028/HĐBĐ/NHNT ký ngày 29/06/2016, hợp đồng bảo đảm số 20120152/HĐBĐ/NHNT ký ngày 13/06/2012, Hợp đồng bảo đảm số 20130110/HĐBĐ/NHNT ký ngày 02/07/2013.
- (6) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:
- (6.1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2661/17/HĐTDHM-DN/135 ngày 28/2/2017 và Phụ lục hợp đồng tín dụng số 2661/17/HĐTDHM-DN/135/PL-01 ngày 27/10/2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 400.000.000.000 đồng hoặc ngoại tệ tương đương;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh nông sản; Phát hành L/C nhập khẩu hàng hóa;
  - Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 03 tháng;
  - Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay của các khoản nợ vay còn số dư tại ngày 31/12/2017 là 2,3%-2,6%/năm đối với khoản vay USD;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hàng tồn kho và quyền đòi nợ hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp hàng hóa số 2455/15/HĐBĐ-135 ngày 28/5/2017.



- (6.2) Hợp đồng tín dụng số 0127/2017/HĐTĐNH-PN/135 ngày 28/12/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 2.000.0000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: 1 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 8%/năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng cầm cố thẻ tiết kiệm, tiền gửi số 0064/2017/HĐBĐ/135 ngày 28/12/2017 với giá trị là: 2.000.0000.000 VND.
- (6.3) Hợp đồng vay vốn số 0128/2017/HDTNNH-PN/135 ngày 29/12/2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền cho vay: 5.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Thanh toán tiền sử dụng đất;
  - Thời hạn cho vay: 01 tháng kể từ ngày sau ngày giải ngân lần đầu;
  - Lãi suất vay: 8%/năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 0099254/2017/HDTG-CTYCPTM&XDPHUOCTAN ngày 14/11/2017 tại HD bank.
- (7) Hợp đồng tín dụng số 17/2017/Tagamex/HĐV ngày 28/09/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 1.000.000.000;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.000.000.000 VND;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (8) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2016/378809/HĐTĐ ngày 21/06/2016 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 500.000.000.000 VND hoặc ngoại tệ tương đương;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
  - Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 03 tháng;
  - Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay của các khoản nợ vay còn số dư tại ngày 31/12/2017 là 5,5%/năm đối với khoản vay VND;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.
- (9) Hợp đồng vay vốn số 03/2018/HĐKT ngày 29/12/2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền vay: 600.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn cho vay: 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 7%/năm;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: tín chấp.
- (10) Hợp đồng số GSTRF/2017-001 ngày 20/06/2017 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 4.000.000,00 USD;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh café;
  - Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- (11) Hợp đồng tín dụng số 0008/2017/HĐTĐHM-DN/PGBank ĐNI ngày 09/3/2017:
- Hạn mức tín dụng: 500.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - Thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

- (12) Số dư tại thời điểm cuối năm là các khoản nợ vay có thời hạn không quá 01 năm, lãi suất từ 5,4%/năm đến 9%/năm, hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

- (13) Hợp đồng tín dụng số 02-13/TDĐT-QMT/WB-AP ngày 28/11/2013, Phụ lục hợp đồng số 02/02-13/TDĐT-QMT/WB-AP ngày 03/03/2014, Phụ lục hợp đồng số 03/02-13/TDĐT-QMT/WB-AP với các điều khoản chi tiết:
- Mục đích vay: Thực hiện dự án đầu tư Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN An Phước - Giai đoạn 1, công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm;
  - Thời hạn cho vay: 11 năm, đến ngày 20/01/2025;
  - Lãi suất cho vay: 6,8%/năm;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: toàn bộ công trình Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN An Phước - Giai đoạn 1, công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm theo hợp đồng thế chấp tài sản vay vốn số 02-13/HĐTC-QMT/WB-AP ngày 28/11/2013;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 11.850.000.000 đồng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 1.580.000.000 đồng.
- (14) Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 bao gồm các Hợp đồng tín dụng sau:
- (14.1) Hợp đồng tín dụng số 159/2015-HDTDDA/NHCT946-TINNGHIA ngày 18/08/2015 với các điều khoản chi tiết:
- Hạn mức tín dụng: 47.800.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Tài trợ khoản vay trung hạn đầu tư mua lại Quyền sử dụng đất, công trình xây dựng, hệ thống máy móc thiết bị sản xuất cafe;
  - Lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất ưu đãi 8,5%/năm đến ngày 31/12/2015 và trong vòng 06 tháng kể từ ngày giải ngân; sau đó được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 3,5%/năm;
  - Thời hạn vay: đến ngày 01/06/2019;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp tài sản:
    - Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở Khu dân cư Tân Biên 1 số 12.83.001C/HĐTC ký ngày 21/09/2012 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12.83.001C/SĐBSHĐTC ký ngày 22/11/2012;
    - Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và nhà ở Khu dân cư Tân Biên 2 số 12.83.002C/HĐTC ký ngày 21/09/2012 và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp số 12.83.002C/SĐBSHĐTC ký ngày 22/11/2012;
    - Hợp đồng thế chấp trụ sở làm việc số 226/2014-HĐTC/NHCT946-TINNGHIA ký ngày 24/10/2014;
    - Hợp đồng cầm cố cổ phần số 227/2014-HĐCC/NHCT946-TINNGHIA ký ngày 24/10/2014;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 21.050.000.000 đồng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 14.000.000.000 đồng.
- (14.2) Hợp đồng tín dụng số 228/2016 - HĐTDDH/NHCT946 - DONAFOODS ngày 15/09/2016 với các điều khoản:
- Hạn mức tín dụng: 4.100.000.000 đồng;
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày vay;
  - Lãi suất cho vay: theo từng khế ước nhận nợ;
  - Hình thức đảm bảo: Thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp động sản số 227/2016-HĐTC/NHCT946-Donafoods ngày 15/09/2016;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.590.081.277 VND. Số nợ gốc phải trả trong 12 tháng tới 424.000.000 VND.
- (14.3) Hợp đồng tín dụng số 165/2016 ngày 29/07/2016 và các phụ lục chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 650.000.000.000 VND;
  - Mục đích vay: thực hiện đầu tư dự án Khu Công nghiệp Đất Đỏ 1;
  - Thời hạn của hợp đồng: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là 30/11/2017;
  - Thời gian ân hạn: 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
  - Lãi suất cho vay: 9,0%/năm;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 17.926.112.900 VND;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp quyền sử dụng đất KCN.



- (15) Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 bao gồm các Hợp đồng tín dụng sau:
- (15.1) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/HỆTD-TD ngày 12/1/2015, với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền ngân hàng cho vay: 20.000.000.000 VNĐ;
  - Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê ICD Nhơn Trạch - xưởng A, tại khu công nghiệp Nhơn Trạch.
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 9%/ năm. Lãi suất vay có thể được điều chỉnh theo quy định của ngân hàng cho từng thời kỳ;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản hình thành trong tương lai;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 9.996.500.000 VND, trong đó số dư phải trả nợ gốc trong năm tới là 4.446.000.000 VND.
- (15.2) Hợp đồng tín dụng số 38/2017/HỆTD-TD ngày 12/09/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 7.250.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Đầu tư xây dựng bãi kiểm tập trung, nhà kiểm hóa, sân đường nội bộ, xưởng C và hạ tầng kỹ thuật ICD Nhơn Trạch giai đoạn 3 tại KCN Nhơn Trạch 3;
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 7,5%/năm;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản hình thành trong tương lai;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 6.200.000.000 VND. Số dư nợ gốc đến hạn phải trả trong năm tới 1.210.500.000 VND.
- (16) Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 bao gồm các Hợp đồng tín dụng sau:
- (16.1) Hợp đồng tín dụng số DNA.DN.01240111 - 01 ngày 08/3/2011, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức ngân hàng cho vay: 460.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Đầu tư khu du lịch dịch vụ nhà ở Cù Lao Tân Vạn;
  - Thời hạn cho vay: 120 tháng;
  - Lãi suất cho vay: từ 15%-17,8%/ năm;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: quyền thuê đất 474.008 m<sup>2</sup> đất tại Cù Lao Tân Vạn, TP. Biên Hòa, Đồng Nai trị giá 666.000.000.000 đồng và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trị giá ước tính giai đoạn 1: 319.260.000.000 đồng theo hợp đồng thế chấp số DNA.BĐDN.01240111 ngày 02/3/2011;
- (16.2) Hợp đồng sửa đổi bổ sung số DNA.01240111 - 01/SĐBS. 01 ngày 18/6/2014, với các điều khoản sửa đổi như sau:
- Hạn mức ngân hàng cho vay: 115.102.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Hoàn thiện pháp lý và nâng cao giá trị của dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn;
  - Thời hạn cho vay: 120 tháng;
  - Toàn bộ nợ gốc được ân hạn đến 30/12/2016, hết thời gian ân hạn nợ gốc trả đều hàng năm, lãi trả một năm một lần vào 31/12/2015;
  - Bên vay cam kết một số nội dung sau:
    - Bên vay cam kết có nghị quyết Hội đồng quản trị về việc " Đồng ý rao bán dự án để thanh toán nợ vay cho ACB, nếu đến hết năm 2015, bên vay vẫn chưa thực hiện được, ACB có quyền giao bán dự án này với giá bán không thấp hơn 90% giá vốn tại thời điểm bán tài sản";
    - Bổ sung quy hoạch 1/500 trước khi giải ngân hạng mục Thanh toán cho Hiếu Thuận Nghĩa và bờ kè A1 trước khi giải ngân;
    - Có nghị quyết của Hội đồng quản trị công ty về phương án điều chỉnh Công ty trước khi giải ngân hạng mục thanh toán cho Hiếu Thuận Nghĩa và bờ kè A1 trước khi giải ngân;
    - Yêu cầu nhà thi công thực hiện phân đoạn kè A1 và Công ty có văn bản cam kết thực hiện đúng tiến độ, thời gian thực hiện, nghiệm thu không quá sáu tháng kể từ giải ngân thực hiện đầu tiên, và chịu trách nhiệm hoàn toàn về việc thi công không đúng như thiết kế ban đầu.
- (16.3) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.DN.01240111-01/SĐBS.02 ngày 12/2/2015 sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số DNA.DN.01240111-01:
- Thời hạn giải ngân: Đến hết năm 2015;
  - Mục đích giải ngân: giải ngân chi phí văn phòng tháng 8, tháng 9, tháng 10 năm 2014;
- (16.4) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung DNA.DN.01240111-01/SĐBS.03 sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số DNA.DN.01240111-01:
- Thời hạn giải ngân: 12 tháng kể từ ngày 15/7/2015
  - Mục đích giải ngân: giải ngân thanh toán tiền san lấp Hiếu Thuận Nghĩa, số tiền 4.735.735.000 đồng, chi phí hoạt động đến hết tháng 8/2015 không quá 500.000.000 đồng.



- (16.5) Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số DNA.DN.01240111-01/SĐBS.04 ngày 9/11/2015 sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số DNA.DN.01240111-01.
- Thời hạn giải ngân: kể từ ngày 28/10/2015;
  - Mục đích giải ngân: Thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án, chi phí thiết kế các hạng mục làm tăng giá trị của dự án.
- (16.6) Hợp đồng tín dụng số DNA.DN.391.250216 ngày 15/03/2016 với các điều khoản chi tiết sau:
- Số tiền vay: 426,46 tỷ VND. Số tiền vay này bao gồm lãi vay phát sinh trong thời gian xây dựng;
  - Mục đích vay: Đầu tư khu du lịch, dịch vụ, nhà ở Cù Lao Tân Vạn;
  - Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
  - Thời hạn ân hạn nợ 24 tháng kể từ ngày Bên được cấp tín dụng nhận tiền vay lần đầu. Trong thời gian ân hạn nợ gốc, Bên được cấp tín dụng không phải thanh toán nợ gốc, trừ trường hợp bị thu hồi nợ trước hạn;
  - Lãi suất cho vay: Theo từng lần nhận nợ;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
    - *Bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất hình thành trong tương lai từ dự án trị giá 383,663 tỷ VND;*
    - *Động sản gồm: Công nợ phải thu và quyền phát sinh là các khoản tiền và toàn bộ quyền, lợi ích mà Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu có được từ việc khai thác, kinh doanh, định đoạt dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn và các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị quyền sử dụng đất của dự án, toàn bộ quyền phát sinh từ hợp đồng thuê đất dự án và quyền sở hữu tài sản hình thành trên đất dự án. Tổng giá trị các động sản này là 275,4 tỷ VND.*
- (17) Hợp đồng tín dụng số 01/2015/7653797/HĐTĐ ngày 13/08/2015 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 2.947.000.000 JPY;
  - Mục đích vay: Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê;
  - Thời hạn cho vay: 180 tháng;
  - Lãi suất cho vay: Theo từng lần nhận nợ, lãi suất áp dụng hiện tại là 3,82 %/năm;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản hình thành từ dự án;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm 257.520.886.201 đồng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 0 đồng.
- (18) Khoản vay theo thỏa thuận ngày 18/08/2014, lãi suất 5%/năm, thời gian hoàn trả bắt đầu từ tháng 01/2016, phương thức hoàn trả: khấu trừ vào chi phí xử lý nước thải hàng tháng.
- (19) Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 bao gồm các Hợp đồng tín dụng sau:
- (19.1) Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTĐ-DN/PGBank ngày 10/02/2017 với các điều khoản chi tiết như sau:
- Số tiền cho vay: 220.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu công nghiệp An Phước;
  - Thời hạn vay: 120 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 9,5%/năm;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Quyền khai thác Khu công nghiệp An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Khu công nghiệp An Phước. Tổng giá trị Tài sản đảm bảo theo biên bản định giá số MB-TSĐB/03/01 ngày 10/02/2017 là 399.211.250.000 đồng;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 214.164.000.000 đồng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là
- (19.2) Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTĐ-DN/PGBank Đni ngày 28/09/2017 với các điều khoản chi tiết như sau:
- Số tiền cho vay: 60.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Cho vay thực hiện dự án đầu tư xây dựng KCN An Phước;
  - Thời hạn vay: 120 tháng;
  - Lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất 9,5%/năm trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân; sau đó được xác định bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 3,5%/năm;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Quyền khai thác KCN An Phước và toàn bộ tài sản hình thành từ dự án KCN An Phước. Tổng giá trị Tài sản đảm bảo là 386.829.825.000 đồng;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 60.000.000.000 đồng.



- (20) Hợp đồng tín dụng số 018/2017/HĐTD/CMB ngày 14/03/2017 với các điều khoản chi tiết như sau:
- Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 đồng;
  - Mục đích vay: Tài trợ dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật tuyến đường quy hoạch số 2, 4, 9 thuộc dự án Khu công nghiệp Ông Kèo;
  - Thời hạn vay: 72 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 9,5%/năm;
  - Hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp toàn bộ dự án đầu tư và Quyền khai thác Khu công nghiệp Ông Kèo tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Toàn bộ khoản phải thu phát sinh từ các hợp đồng cho thuê lại đất, hợp đồng sử dụng cơ sở hạ tầng trong dự án Ông Kèo;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 105.882.526.381 đồng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là
- (21) Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2017 bao gồm các Hợp đồng tín dụng sau:
- (21.1) Hợp đồng tín dụng số SHBBH/2015/HĐTD-273 ngày 28/08/2015, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 1.320.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Mua xe nâng;
  - Thời hạn cho vay: 60 tháng;
  - Lãi suất cho vay: 9%/năm. Lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định của ngân hàng cho từng thời kỳ.
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 403.333.324 VND;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành từ vốn vay.
- (21.2) Hợp đồng tín dụng số SHBBH/2017/HĐTD-130 ngày 05/06/2017, với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 18.800.000.000 VND;
  - Mục đích vay: Thanh toán chi phí xây dựng nhà kho tại KCN Nhơn Trạch 3;
  - Thời hạn cho vay: 5 năm;
  - Lãi suất cho vay: 6,79%/năm. Lãi suất vay được điều chỉnh theo quy định của ngân hàng cho từng thời kỳ.
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.474.736.842 VND. Số dư nợ gốc đến hạn trả trong năm tới: 1.661.052.636
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản hình thành từ vốn vay.
- (22) Thông tin chi tiết tại thuyết minh số 25.

20 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
- Hợp tác xã Cà phê Thủy Tiến	9.616.938.100	9.616.938.100	3.558.863.800	3.558.863.800
- Công ty TNHH Trung Trí Lâm	708.710.094	708.710.094	15.776.823.548	15.776.823.548
- Công ty TNHH Nông sản Kim Phú Di Linh	17.330.032.011	17.330.032.011	-	-
- Công ty TNHH SX TM DV Lý Thành Kim Đồng	13.130.112.132	13.130.112.132	-	-
- Công ty CP Xăng dầu và Dịch vụ Hàng Hải S.T.S	80.603.007.300	80.603.007.300	55.320.012.200	55.320.012.200
- Công ty TNHH Vĩnh Cường	3.801.090.777	3.801.090.777	-	-
- Công ty CP XNK Đồng Nai	6.715.814.949	6.715.814.949	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	145.713.141.231	145.713.141.231	102.996.785.766	102.996.785.766
	<b>277.618.846.594</b>	<b>277.618.846.594</b>	<b>177.652.485.314</b>	<b>177.652.485.314</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên</b>	<b>72.500.000</b>	<b>72.500.000</b>	<b>259.450.000</b>	<b>259.450.000</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)</i>				

21 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công ty TNHH LCT Việt Nam	-	10.100.000.000
- Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch (*)	443.401.772.813	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	-	6.995.416.545
- Công ty Cổ phần Scafe	11.029.806.400	-
- Khách hàng dự án Chợ trung tâm khu dân cư và tái định cư Tam Phước	7.861.807.905	9.793.491.000
- Khách hàng khu Chợ Đầu Mối - Long Thành - Dầu Giây	9.722.463.571	8.661.230.000
- Các khách hàng khác	79.120.215.023	78.530.582.094
	<b>551.136.065.712</b>	<b>114.080.719.639</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Các khách hàng khác	141.962.746.192	91.786.684.036
	<b>141.962.746.192</b>	<b>91.786.684.036</b>

(\*) Đây là một phần tiền nhận trước trong tổng số tiền 932.323.830.000 đồng mà công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch sẽ được nhận về từ Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch. Số tiền này phát sinh từ chênh lệch giữa giá trị khu đất được Công ty đưa đi hợp tác đầu tư (1.045.573.830.000 đồng) lớn hơn giá trị phần vốn góp của Công ty vào hợp đồng hợp tác đầu tư này (113.250.000.000 đồng). Xem thêm chi tiết tại mục b, Thuyết minh số 42.

22 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	6.524.745.754	26.279.836.128
- Trích trước chi phí công trình	3.741.669.349	12.448.004.391
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	24.339.375.743	14.969.053.688
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	2.038.565.700	955.335.300
- Tiền thuê đất	928.153.771	-
- Chi phí phải trả khác	5.432.160.031	2.981.330.476
	<b>43.004.670.348</b>	<b>57.633.559.983</b>



**23 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ xử lý	11.026.458	17.714.602
- Kinh phí công đoàn	223.422.046	92.710.815
- Phải trả các khoản bảo hiểm	1.121.595.448	100.301.334
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.287.637.820	16.726.863.685
- Phải trả về cổ phần hoá	4.699.002.357	
- Lãi vay phải trả	28.457.511.874	11.857.285.707
- Phải trả tiền đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	23.808.371.685	14.646.641.481
- Cổ tức thu hộ phải trả CBCNV	180.884.291	30.345.000
- Phải trả lợi nhuận hợp tác kinh doanh với Công ty CP Hiệp Quang Argo	-	1.376.437.138
- Phải trả về thu hộ các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phiếu VRG Long Thành	156.000.000	156.000.000
- Phải trả các đội chi phí bảo hành công trình	2.344.473.042	2.301.779.938
- Phải trả Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa tiền cho mượn vốn	100.000.000	-
- Phải trả bà Nguyễn Thị Hợp tiền hoàn trả lại nhà	1.467.335.000	1.467.335.000
- Phải trả khách hàng tiền thuê đất và thuê hạ tầng	-	1.142.683.586
- Tiền hỗ trợ công tác đền bù Khu công nghiệp Đất Đỏ chủ đầu tư được	-	374.855.084
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất	2.133.966.497	-
- Thu hộ phí công chứng hồ sơ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	1.033.173.958	1.058.104.025
- Cổ tức phải trả cho cổ đông	12.651.341.802	13.425.991.256
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.990.486.854	40.488.962.235
	<b>90.666.229.132</b>	<b>105.264.010.886</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Phải trả CBCNV nhận đầu tư hộ vào các công ty	-	4.874.972.624
- Phải trả dài hạn tiền thuê đất (*)	64.684.151.350	151.231.868.470
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	12.162.652.325	9.554.417.051
- Phải trả Hội đồng bồi thường huyện Long Thành về tiền bồi thường dự án Khu Công nghiệp Tam	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty CP DV TM & XD Địa Ốc Kim Oanh (**)	50.000.000.000	38.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.273.629.790	-
	<b>156.794.521.141</b>	<b>230.335.345.821</b>

(\*) Tổng giá trị tiền thuê đất đối với diện tích đất Nhà Nước cho Tổng Công ty thuê dưới hình thức trả tiền hàng năm mà Tổng Công ty đã cho thuê lại và thu tiền một lần cho cả thời hạn thuê. Tổng giá trị tiền thuê đất được phân bổ theo thời gian cho thuê và cần trừ với tiền thuê đất phải nộp cho Nhà Nước hàng năm.

(\*\*) Đây là khoản Công ty con - Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (Bên A) nhận tạm ứng từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc Kim Oanh (Bên B) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2013 ngày 21/11/2013. Theo nội dung của hợp đồng, Bên B sẽ tạm ứng cho Bên A số tiền 140 tỷ đồng để Bên A đầu tư hoàn thành Dự án núi Dông Dài tại xã Phước Tân, Bên B sẽ được độc quyền phân phối một phần dự án bao gồm khu nhà ở biệt thự vườn và khu tái định cư. Đến thời điểm 31/12/2017, Bên B đã tạm ứng cho Bên A với số tiền là 50 tỷ đồng.



**24 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	1.380.000.000	1.208.000.000
- Tiền cho thuê kho	653.200.000	-
- Doanh thu chưa thực hiện khác	107.713.329	649.648.858
	<u><u>2.140.913.329</u></u>	<u><u>1.857.648.858</u></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước hoạt động hạ tầng khu công nghiệp (*)	2.381.580.787.352	1.996.848.124.810
- Tiền cho thuê Kios	540.000.000	540.000.000
	<u><u>2.382.120.787.352</u></u>	<u><u>1.997.388.124.810</u></u>

(\*) Các khoản tiền thu phí sử dụng hạ tầng một lần cho cả thời thuê từ các khách hàng tại các khu công nghiệp do Tổng Công ty đầu tư và quản lý.





25 . TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%		VND	%	
<b>Trái phiếu thường</b>						
- Mệnh giá 1.000.000.000 VND - Ngân hàng TMCP Hàng Hải		- Kỳ đầu 12,5%/năm	08 năm	120.000.000.000	Kỳ đầu 12,5%/năm	08 năm
- Mệnh giá 1.000.000.000 VND - Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu - SGD Hà Nội (*)	188.000.000.000	Kỳ đầu 11,5%/năm	03 năm	370.000.000.000	Kỳ đầu 11,5%/năm	03 năm
- Mệnh giá 1.000.000.000 VND - Ngân hàng TMCP Á Châu (*)		- Kỳ đầu 11,5%/năm	03 năm	500.000.000.000	Kỳ đầu 11,5%/năm	03 năm
	<b>188.000.000.000</b>	-	-	<b>990.000.000.000</b>	-	-

Thông tin bổ sung:

(\*) Khoản trái phiếu được Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch phát hành trái phiếu để thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân. Theo công văn số 11470/BTC-TCNH ngày 14/08/2009 về việc chấp thuận phát hành trái phiếu và hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16/08/2009 giữa Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (GP.BANK) và Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch với các điều khoản cụ thể như sau:

- Tổng khối lượng phát hành là 1.000 trái phiếu tương ứng với tổng giá trị là 1.000 tỷ đồng. Kỳ hạn của trái phiếu là 05 năm, lãi suất thả nổi, xác định bằng lãi suất bình quân của các lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau áp dụng đối với đồng Việt Nam công bố tại Sở Giao dịch của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng Công thương Việt Nam (Sở Giao dịch 1), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch 1), Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Sở Giao dịch) vào ngày xác định lãi suất hàng năm, cộng với lãi suất biên 4%/năm. Khối lượng trái phiếu này được phát hành thành 2 đợt như sau:

- + Đợt 1: Theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 16/08/2009, Công ty phát hành 500 trái phiếu. Trong năm, Công ty đã mua lại 500 trái phiếu phát hành đợt 1.
- + Đợt 2: Theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 24/12/2009, Công ty phát hành 500 trái phiếu.

Theo phụ lục số 01 của hợp đồng mua bán trái phiếu số 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 02/03/2015 về việc gia hạn nợ gốc trái phiếu (số tiền 500 tỷ đồng) từ ngày 24/12/2014 đến 24/12/2018.

Chi tiết lịch trả nợ gốc trái phiếu:

- Chậm nhất đến ngày 31/12/2016, mua lại tối thiểu 100 tỷ đồng;
- Chậm nhất đến ngày 31/12/2017, mua lại tối thiểu 200 tỷ đồng;
- Chậm nhất đến ngày 24/12/2018, mua lại tối thiểu 200 tỷ đồng;

Lãi suất trái phiếu từ 24/06/2017 đến 23/12/2017 là 10,1%/năm; lãi suất từ 24/12/2017 đến 23/06/2018 là 10,175%/năm.

- Lãi suất các kỳ tiếp theo của phụ lục hợp đồng nêu trên thay đổi 06 tháng/lần, áp dụng lãi suất bằng lãi suất bình quân của lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng lãi trả cuối kỳ áp dụng đối với đồng Việt Nam (trong trường hợp ngân hàng không công bố lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với đồng Việt Nam thì sử dụng loại hình huy động lãi tiền gửi khác có kỳ hạn tương đương) công bố tại bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (chi nhánh Hà Nội), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch 1), Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Sở Giao dịch) vào ngày xác định lãi suất hàng năm, cộng với lãi suất biên 3,5%/năm.
- Tài sản thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán liên quan đến trái phiếu theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 02-01/2009/HĐNTMBTP/2009/GP.BANK-NIC ngày 24/12/2009 là quyền sử dụng 242.431 m<sup>2</sup> đất ở lâu dài (có thu tiền sử dụng đất) thuộc tờ Bản đồ chuyển vẽ quy hoạch sử dụng đất lên Bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 số 1 và số 2 do Trung tâm Địa chính đô thị phía Nam thực hiện ngày 30/10/2007, Sở Tài nguyên và Môi trường Đồng Nai ký xác nhận ngày 09/11/2007 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong tổng số 1.673.919 m<sup>2</sup> đất thuộc Dự án Khu dân cư Long Tân - Phú Thạnh mà Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao theo Quyết định 454/QĐ-UBND ngày 14/02/2012 (thay cho Quyết định số 1436/QĐ-UBND ngày 04/06/2010).



26 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) 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 kỳ trước	1.517.191.309.011	5.634.952.321	53.068.359.204	(259.718.887.975)	13.948.015.521	10.409.410.109	4.999.760.399	(26.772.044.260)	1.192.262.318.775	2.511.023.193.104
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-	-	108.188.910.184	27.774.810.016	135.963.720.200
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	7.272.733.059	-	(7.272.733.059)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(691.024.417)	(177.907.930)	(868.932.347)
Trích quỹ thưởng tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(198.133.029)	(151.866.971)	(350.000.000)
Tạm chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.102.038.065)	(14.102.038.065)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	(4.490.739.845)	-	-	-	-	(4.490.739.845)
Chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	(3.407.132.777)	-	(3.407.132.777)
Hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	10.381.269.881	(43.480.414.369)	(33.099.144.488)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>1.517.191.309.011</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>53.068.359.204</b>	<b>(259.718.887.975)</b>	<b>9.457.275.676</b>	<b>17.682.143.168</b>	<b>4.999.760.399</b>	<b>80.229.112.523</b>	<b>1.162.124.901.456</b>	<b>2.590.668.925.782</b>
Số dư đầu năm này	1.517.191.309.011	5.634.952.321	53.068.359.204	(259.718.887.975)	9.457.275.676	17.682.143.168	4.999.760.399	80.229.112.523	1.162.124.901.456	2.590.668.925.782
Tăng vốn trong năm (*)	40.808.690.989	-	9.436.345.986	-	-	(16.000.000.000)	128.611.891	-	7.763.654.014	42.137.302.880
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	389.432.331.527	40.421.523.463	429.853.854.990
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	23.251.299.183	-	(23.251.299.183)	-	-
Trích quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(580.000.000)	-	(580.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(109.060.000.000)	(29.549.818.661)	(138.609.818.661)
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	317.937.589	-	-	-	-	317.937.589
Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	1.137.875.356	-	1.137.875.356
Trích Quỹ Ban điều hành	-	-	-	-	-	-	-	(282.588.244)	(86.153.920)	(368.742.164)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(7.225.260.459)	(4.348.991.312)	(11.574.251.771)
Tăng giảm khác	-	-	-	-	-	(29.562.430)	-	59.134.226	(29.571.796)	-
Hợp nhất kinh doanh	-	-	1.487.750.294	(5.866.074.014)	-	1.443.372.705	-	59.913.370.591	2.948.597.374	59.927.016.950
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.558.000.000.000</b>	<b>5.634.952.321</b>	<b>63.992.455.484</b>	<b>(265.584.961.989)</b>	<b>9.775.213.265</b>	<b>26.347.252.626</b>	<b>5.128.372.290</b>	<b>390.372.676.336</b>	<b>1.179.244.140.618</b>	<b>2.972.910.100.951</b>

(<sup>o</sup>) Ngày 12/07/2017, Tỉnh Ủy Đồng Nai đã ban hành Quyết định số 855-QĐ/TU về việc phê duyệt giá trị thực tế phần vốn Ngân sách Đảng tại thời điểm Tổng Công ty Tín Nghĩa chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần như sau:

- Giá trị thực tế vốn chủ sở hữu tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần là 1.522.697.649.441 đồng. Trong đó vốn Ngân sách Đảng là 738.062.697.120 đồng, bao gồm khoản Lợi nhuận chưa phân phối 64.318.431.055 lũy kế lũy kể đến thời điểm 17/05/2016.
- Vốn Ngân sách Đảng đầu tư tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa là 779.000.000.000 đồng, chiếm 50% vốn điều lệ. Khoản chênh lệch 40.937.302.880 đồng giữa giá trị phần vốn Ngân sách Đảng đầu tư tại Công ty Cổ phần với giá trị thực tế phần vốn Ngân sách Đảng tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần đã được Tỉnh Ủy góp bổ sung bằng nguồn bán cổ phần.

(<sup>\*\*</sup>) Chênh lệch đánh giá lại tài sản là khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ khoản đầu tư Công ty mẹ và phần sở hữu của Công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 04 năm 2017, Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế phân phối	100,00	114.939.363.958
Trích Quỹ đầu tư phát triển	0,02	1.892.231.181
Trích quỹ thưởng ban điều hành	0,01	580.000.000
Chi trả cổ tức 7%/vốn điều lệ (tương ứng mỗi cổ phần nhận 700 đồng)	0,95	109.060.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND
Tỉnh Ủy Đồng Nai	50,00	779.000.000.000	48,66	738.191.309.011
Công ty Cổ phần đầu tư Thành Thành Công	35,00	545.300.000.000	35,93	545.300.000.000
Các cổ đông khác	15,00	233.700.000.000	15,40	233.700.000.000
	<b>100</b>	<b>1.558.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>1.517.191.309.011</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2017 VND	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	1.517.191.309.011	1.517.191.309.011
- Vốn góp tăng trong năm	40.808.690.989	-
- Vốn góp cuối năm	1.558.000.000.000	1.517.191.309.011
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(138.609.818.661)	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	155.800.000	155.800.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	155.800.000	151.719.131
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	155.800.000	151.719.131

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.



e) Các quỹ của Tổng công ty

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	26.347.252.626	17.682.143.168
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.128.372.290	4.999.760.399
	<b>31.475.624.916</b>	<b>22.681.903.567</b>

27 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

a) Ngoại tệ các loại

	31/12/2017	01/01/2017
- Đô la Mỹ (USD)	2.861.384,75	10.844.642,63

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty TNHH MTV Sông Đà Đồng Đô	867.358.800	867.358.800
- Công ty TNHH Xây dựng Vạn Thắng	550.500.000	550.500.000
- Các đối tượng khác	850.586.409	850.586.409
	<b>2.268.445.209</b>	<b>2.268.445.209</b>

28 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	8.397.392.919.542	6.016.729.381.190
Doanh thu kinh doanh bất động sản	283.494.782.230	153.101.206.279
Doanh thu cung cấp dịch vụ	243.531.157.353	158.351.988.865
Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	255.823.102.962	207.639.773.267
Doanh thu hợp đồng xây dựng	53.533.495.111	29.946.782.294
Doanh thu khác	13.668.828.568	14.701.671.386
	<b>9.247.444.285.766</b>	<b>6.580.470.803.281</b>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 45)	<b>35.427.366.896</b>	<b>330.156.122</b>

29 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
- Chiết khấu thương mại	245.935.195	-
- Giảm giá hàng bán	439.182.780	1.892.740.260
- Hàng bán bị trả lại	107.285.041	1.544.876.872
	<b>792.403.016</b>	<b>3.437.617.132</b>

**30 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Giá vốn thành phẩm, hàng hóa đã bán	8.199.405.282.837	5.763.637.345.238
Giá vốn kinh doanh bất động sản	209.190.344.121	117.525.715.759
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	169.196.257.998	120.305.013.693
Giá vốn kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	101.610.629.798	98.664.392.803
Giá vốn hoạt động xây dựng	48.236.088.887	27.422.036.592
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	26.172.004.473	1.495.187.179
Giá trị hàng tồn kho mất mát trong năm	-	269.945.326
Giá vốn khác	1.008.063.497	12.255.991.512
	<b>8.754.818.671.611</b>	<b>6.141.575.628.102</b>

**31 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.324.231.920	7.163.707.230
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.720.865.661	386.282.000
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	452.178.636.068	32.781.653.533
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.670.746.816	-
Lãi chậm trả	1.542.648.975	328.332.482
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	7.019.493	1.397.857.148
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	18.522.025.513	23.689.830.420
Doanh thu hoạt động tài chính khác	290.000	614.012.846
	<b>513.966.464.446</b>	<b>66.361.675.659</b>

(\*) Trong đó, thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất là 460,181 tỷ đồng (thông tin chi tiết tại mục a, Thuyết minh số 42).

**32 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	121.480.882.611	71.969.461.855
Lãi chậm thanh toán	639.666.667	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	15.066.463.324	20.499.644.657
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	879.473.268	1.689.917.019
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	4.207.576.531
Chi phí tài chính khác	541.116.622	5.000.000
	<b>138.607.602.492</b>	<b>98.371.600.062</b>

**33 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.014.480.004	949.952.630
Chi phí nhân công	39.219.515.926	21.846.322.548
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.633.222.086	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.712.307.255	4.898.934.804
Thuế, phí, lệ phí	1.242.212.176	53.610.930
Phân bổ lợi thế thương mại	2.744.557.152	1.704.281.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.476.356.494	50.630.126.244
Chi phí khác bằng tiền	12.814.237.749	9.154.388.376
	<b>154.856.888.842</b>	<b>89.237.616.989</b>



**34 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.232.705.285	3.615.182.530
Chi phí nhân công	99.724.733.037	66.285.168.345
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.559.568.417	10.112.952.532
Chi phí dự phòng	8.475.955.385	15.934.384.137
Lợi thế thương mại	34.599.566.271	2.189.049.074
Thuế, phí, lệ phí	15.563.911.932	6.893.251.264
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.238.968.832	11.231.735.849
Chi phí khác bằng tiền	46.879.851.451	33.894.647.436
	<b>251.275.260.610</b>	<b>150.156.371.167</b>

**35 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu thường của khoản đầu tư đã thanh lý	1.916.688.000	-
Thu nhập chuyển nhượng đất	55.987.500.000	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.189.970.691	178.272.892
Thu nhập từ cho thuê kho, thuê mặt bằng	592.387.273	226.000.000
Xử lý kiểm kê cuối năm	88.354.662	1.769.611.052
Thu nhập từ thu lại học phí đào tạo	3.969.171.797	-
Thu nhập từ khoản nợ không phải thanh toán	1.798.352.158	-
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	5.686.100.771	473.087.125
Thu nhập khác	5.903.883.656	3.269.306.743
	<b>77.132.409.008</b>	<b>5.916.277.812</b>

**36 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản	1.345.383.149	2.157.225.849
Chi phí đầu tư và chuyển nhượng đất	29.934.437.589	-
Chi phí phát sinh Nhà máy Đá đã tạm ngưng hoạt động	-	753.705.880
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	2.691.833.340	1.795.333.338
Tiền phạt và chậm nộp thuế, truy thu	10.876.157	783.058.248
Chi phí khấu hao tài sản cố định không sử dụng	6.701.906.167	1.464.660.427
Xử lý kiểm kê tại thời điểm cuối năm	445.776.222	2.458.852.678
Chi phí khác	2.728.703.119	4.181.608.243
	<b>43.858.915.743</b>	<b>13.594.444.663</b>

**37 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tại Công ty mẹ	4.751.751.916	4.354.497.572
Chi phí thuế TNDN tại các Công ty con	53.304.163.407	29.915.559.346
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>58.055.915.323</b>	<b>34.270.056.918</b>

**38 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	68.295.123.200	56.017.467.144
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	14.204.667.981	12.389.654.517
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(109.335.555)	(111.998.461)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>82.390.455.626</b>	<b>68.295.123.200</b>

**b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	146.299.989.061	139.107.814.377
Thuế TNDN hoãn lại phải trả liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	10.222.841.804	7.192.174.684
Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	(1.742.674.868)	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>154.780.155.997</b>	<b>146.299.989.061</b>

**c) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	10.222.841.804	7.192.174.684
Chi phí thuế TNDN hoãn lại liên quan đến hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	109.335.555	111.998.461
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(14.204.667.981)	(12.389.654.517)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại liên quan đến hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(1.742.674.868)	-
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>(5.615.165.490)</b>	<b>(5.085.481.372)</b>



**39 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Tổng Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	389.432.331.527	108.188.910.184
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	389.432.331.527	108.188.910.184
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	155.800.000	151.719.131
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.500</b>	<b>713</b>

Tổng Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2017.

**40 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	4.056.914.535.558	2.072.533.371.427
Chi phí nhân công	217.419.829.993	116.097.789.696
Chi phí khấu hao tài sản cố định	99.200.214.644	67.872.843.390
Chi phí dịch vụ mua ngoài	256.868.848.944	92.400.511.346
Chi phí khác bằng tiền	186.129.283.442	150.761.479.097
<b>4.816.532.712.581</b>	<b>2.499.665.994.954</b>	

**41 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Tổng Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	686.805.450.514	-	759.797.673.961	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	532.759.247.637	(7.358.911.626)	539.555.951.109	(5.114.175.647)
Các khoản cho vay	251.788.986.957	-	112.310.947.845	-
Đầu tư ngắn hạn	6.616.661.800	-	7.913.511.800	-
Đầu tư dài hạn	4.914.700.000	-	4.914.700.000	-
	<b>1.482.885.046.908</b>	<b>(7.358.911.626)</b>	<b>1.424.492.784.715</b>	<b>(5.114.175.647)</b>
			Giá trị ghi sổ kế toán	
			31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ			3.059.774.475.556	3.309.832.351.376
Phải trả người bán, phải trả khác			525.079.596.867	513.251.842.021
Chi phí phải trả			43.004.670.348	57.633.559.983
			<b>3.627.858.742.771</b>	<b>3.880.717.753.380</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Tổng Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Tổng Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

##### Rủi ro về giá:

Tổng Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Tổng Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	6.616.661.800	-	-	6.616.661.800
Đầu tư dài hạn	-	4.914.700.000	-	4.914.700.000
	<b>6.616.661.800</b>	<b>4.914.700.000</b>	<b>-</b>	<b>11.531.361.800</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	7.913.511.800	-	-	7.913.511.800
Đầu tư dài hạn	-	4.914.700.000	-	4.914.700.000
	<b>7.913.511.800</b>	<b>4.914.700.000</b>	<b>-</b>	<b>12.828.211.800</b>

##### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

##### Rủi ro về lãi suất:

Tổng Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Tổng Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Tổng Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tổng Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Tổng Công ty. Tổng Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	686.805.450.514	-	-	686.805.450.514
Phải thu khách hàng, phải thu khác	523.152.827.111	2.247.508.900	-	525.400.336.011
Các khoản cho vay	251.788.986.957	-	-	251.788.986.957
Đầu tư ngắn hạn	6.616.661.800	-	-	6.616.661.800
Đầu tư dài hạn	-	4.914.700.000	-	4.914.700.000
	<b>1.468.363.926.382</b>	<b>7.162.208.900</b>	-	<b>1.475.526.135.282</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	759.797.673.961	-	-	759.797.673.961
Phải thu khách hàng, phải thu khác	532.083.149.896	2.358.625.566	-	534.441.775.462
Các khoản cho vay	112.310.947.845	-	-	112.310.947.845
Đầu tư ngắn hạn	7.913.511.800	-	-	7.913.511.800
Đầu tư dài hạn	-	4.914.700.000	-	4.914.700.000
	<b>1.412.105.283.502</b>	<b>7.273.325.566</b>	-	<b>1.419.378.609.068</b>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Vay và nợ	2.156.568.834.736	51.771.846.510	851.433.794.310	3.059.774.475.556
Phải trả người bán, phải trả khác	368.285.075.726	156.794.521.141	-	525.079.596.867
Chi phí phải trả	43.004.670.348	-	-	43.004.670.348
	<b>2.567.858.580.810</b>	<b>208.566.367.651</b>	<b>851.433.794.310</b>	<b>3.627.858.742.771</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Vay và nợ	2.142.822.991.747	811.768.297.261	355.241.062.368	3.309.832.351.376
Phải trả người bán, phải trả khác	282.916.496.200	230.335.345.821	-	513.251.842.021
Chi phí phải trả	57.633.559.983	-	-	57.633.559.983
	<b>2.483.373.047.930</b>	<b>1.042.103.643.082</b>	<b>355.241.062.368</b>	<b>3.880.717.753.380</b>

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Tổng Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### 42 . THÔNG TIN KHÁC

##### a) Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch mua, bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (NIC) như sau:

- Các giao dịch bán 9.922.269 cổ phần NIC, tương đương tổng mệnh giá là 99.222.690.000 đồng cho đối tác nước ngoài, giá vốn của số lượng cổ phần này là 138.334.919.464 đồng.
- Các giao dịch mua 9.922.269 cổ phần NIC của các nhà đầu tư khác, tương đương tổng mệnh giá 99.222.690.000 đồng, giá phí đầu tư của số cổ phần này là 447.925.344.980 đồng.
- Sau các giao dịch trên, tại ngày 31/12/2017, Tổng Công ty đang sở hữu 34.000.000 cổ phần NIC, tương đương tổng mệnh giá 340.000.000.000 đồng, giá phí đầu tư của số cổ phần này là 656.534.585.265 đồng.

Tổng giá trị chuyển nhượng là 562,4 tỷ đồng với giá chuyển nhượng là 56.681 đồng/cổ phần, lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất là 460,181 tỷ đồng.

##### b) Hợp đồng liên doanh với VNIC 2 Pte, Ltd

Trong năm, Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ký hợp đồng liên doanh ngày 09/11/2017 với đối tác nước ngoài - VNIC 2 Pte.Ltd để thành lập Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch. Thông tin cụ thể như sau:

- Mục đích hợp tác kinh doanh: Thành lập Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch để cùng phát triển bất động sản;
- Tổng giá trị của hợp đồng hợp tác kinh doanh là 566.250.000.000 đồng. Trong đó:
  - + Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch góp 20% vốn điều lệ, tương đương 113.250.000.000 đồng. Tài sản góp vốn là giá trị quyền sử dụng khu đất có tổng diện tích là 1.061.928 m<sup>2</sup>. Các bên nhất trí xác định giá trị quyền sử dụng khu đất này là 1.045.573.830.000 đồng. Phần giá trị quyền sử dụng khu đất cao hơn phần vốn góp của Công ty là 932.323.830.000 đồng sẽ được Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch thanh toán lại bằng tiền.
  - + VNIC 2 Pte.Ltd (đối tác nước ngoài) góp 80% vốn điều lệ, tương đương 453.000.000.000 đồng..
- Xác nhận vốn góp: Bên nhận góp vốn chỉ xác nhận vốn đã góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch khi Công ty thực hiện đầy đủ thủ tục bàn giao và sang tên khu đất;
- Phân chia kết quả hợp tác kinh doanh: Các bên phân chia kết quả hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ vốn góp;
- Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch đang thực hiện thủ tục bàn giao và sang tên khu đất cho Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch. Vì vậy, Công ty chưa đủ điều kiện để ghi nhận hoạt động hợp tác đầu tư này là khoản đầu tư tài chính.

#### 43 . 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.



44 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Sản xuất, kinh doanh thương mại	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Dịch vụ Logictis	Lĩnh vực khác	Cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn Tổng Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	8.396.600.516.526	283.494.782.230	255.823.102.962	108.170.750.832	202.562.730.200	9.246.651.882.750	-	9.246.651.882.750
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh</b>	<b>197.195.233.689</b>	<b>74.304.438.109</b>	<b>154.212.473.164</b>	<b>41.535.089.650</b>	<b>24.585.976.527</b>	491.833.211.139	-	491.833.211.139
Tổng chi phí mua tài sản cố định	80.630.418.308	11.118.211.445	470.695.071.217	1.670.903.636	2.623.365.631	566.737.970.237	-	566.737.970.237
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	7.176.077.021.339	(3.163.243.187.502)	4.012.833.833.837
Tài sản bộ phận	1.014.625.357.745	2.911.258.098.566	3.967.345.366.893	235.548.184.375	-	8.128.777.007.579	(2.179.600.023.454)	5.949.176.984.125
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.014.625.357.745</b>	<b>2.911.258.098.566</b>	<b>3.967.345.366.893</b>	<b>235.548.184.375</b>	<b>-</b>	<b>15.304.854.028.918</b>	<b>(5.342.843.210.956)</b>	<b>9.962.010.817.962</b>
Nợ phải trả không phân bổ	561.645.485.858	1.563.675.491.379	2.846.874.127.168	40.283.383.847	-	10.253.233.648.699	(1.084.612.217.370)	9.168.621.431.329
Nợ phải trả của các bộ phận	-	-	-	-	-	-	(2.179.600.023.454)	(2.179.600.023.454)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>561.645.485.858</b>	<b>1.563.675.491.379</b>	<b>2.846.874.127.168</b>	<b>40.283.383.847</b>	<b>-</b>	<b>10.253.233.648.699</b>	<b>(3.264.212.240.824)</b>	<b>6.989.021.407.875</b>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty chủ yếu phát sinh trên lãnh thổ Việt Nam nên Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**45 . 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: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại Thuyết minh số 20)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Scafe Tín Nghĩa	Công ty liên kết	35.384.166.896	305.756.122
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	28.145.455	20.800.000
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	15.054.545	3.600.000
- Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	6.011.626.400	-
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>			
- Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	1.951.654.241	1.334.653.665
- Công ty Cổ phần Scafe Tín Nghĩa	Công ty liên kết	23.976.437.397	1.558.435.454
- Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Công ty liên kết	3.547.489.853	1.979.401.498
<b>Cổ tức lợi nhuận được chia</b>			
- Công ty Cổ phần Thống Nhất	Công ty liên kết	4.753.200.000	-
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	176.068.500	-
<b>Lãi cho vay vốn</b>			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	13.250.000	-
- Công ty Cổ phần Scafe Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	9.862.500
<b>Góp vốn đầu tư</b>			
- Công ty CP Cà Phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	80.000.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>			
- Công ty Cổ phần Scafe Tín Nghĩa	Công ty liên kết	2.891.368.230	2.984.536.529
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	50.541.002
- Công ty CP Thống Nhất	Công ty liên kết	-	503.433.438
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Scafe Tín Nghĩa	Công ty liên kết	11.029.806.400	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	425.184.000	509.179.000
- Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	10.247.193.198	-
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			
- Công ty CP Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	7.200.000	-
- Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	1.257.611.116	-
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	211.282.200	-
<b>Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty liên kết	45.500.000	-
- Công ty Cổ phần Scafe	Công ty liên kết	27.000.000	259.450.000
<b>Phải trả khác ngắn hạn</b>			
- Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa	Công ty liên kết	100.000.000	259.450.000



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016
		VND
- Thu nhập của Tổng Giám đốc	2.197.061.066	1.086.525.141
- Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	9.881.274.926	4.946.920.202

#### 46 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 18/05/2016 đến ngày 31/12/2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Theo đó, số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng có thể không so sánh được với số liệu năm nay.

Một số chỉ tiêu được phân loại lại phù hợp số liệu so sánh năm nay

#### Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Mã số	Trình bày trên báo cáo tài chính năm nay	Trình bày trên báo cáo tài chính kỳ trước
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	(259.718.887.975)	(35.316.575.292)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	80.229.112.523	26.400.181.890

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2018

Người lập

Tăng Trần Tấn Khải

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thùy Vân

Tổng Giám đốc



Quách Văn Đức