

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHƠN TRẠCH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NHON TRẠCH**

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 06 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Ông Trần Trung Tuấn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)
Ông Yang Zhe	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/06/2022)

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

Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Bà Phạm Thị Phương Loan	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 Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc 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 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 Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của 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 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 Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Hoàng Sỹ Quyết**

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 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 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 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 Đầu tư Nhon Trạch tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính về vấn đề Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đang tiến hành điều tra về vụ án “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (xem chi tiết tại thuyết minh số 36).

Các vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 29 tháng 03 năm 2022.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quy

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>80.215.122.597</b>	<b>95.613.370.527</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>5.103.024.154</b>	<b>10.550.891.567</b>
111	1. Tiền		4.303.024.154	4.550.891.567
112	2. Các khoản tương đương tiền		800.000.000	6.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	-	<b>148.176.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	148.176.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>51.432.933.492</b>	<b>59.630.027.190</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	10.177.827.354	8.547.532.855
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	509.262.742	440.047.442
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	35.614.766.000	45.614.766.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.136.588.396	5.033.191.893
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.511.000)	(5.511.000)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	9	<b>19.128.898.820</b>	<b>21.061.875.657</b>
141	1. Hàng tồn kho		19.204.291.396	21.061.875.657
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(75.392.576)	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>4.550.266.131</b>	<b>4.222.400.113</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	256.907.551	274.424.442
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		365.143.406	27.317.142
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	3.928.215.174	3.920.658.529
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.524.191.097.835</b>	<b>1.540.273.290.585</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>20.132.220.000</b>	<b>20.132.220.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	20.132.220.000	20.132.220.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.976.565.385</b>	<b>3.875.694.040</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.976.565.385	3.875.694.040
222	- Nguyên giá		27.617.210.611	27.540.316.247
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(24.640.645.226)	(23.664.622.207)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	10	<b>1.463.541.695.162</b>	<b>1.459.536.320.629</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		1.463.541.695.162	1.459.536.320.629
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>37.513.723.952</b>	<b>56.565.586.410</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		37.513.723.952	56.565.586.410
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>26.893.336</b>	<b>163.469.506</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	26.893.336	163.469.506
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.604.406.220.432</b>	<b>1.635.886.661.112</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>999.064.119.274</b>	<b>983.801.306.632</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>806.883.944.867</b>	<b>693.886.539.172</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.699.671.847	912.642.331
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	5.208.822.556	11.605.958.935
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	3.202.976.476	335.444.728
314	4. Phải trả người lao động		1.533.883.925	573.003.352
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	591.267.263.296	590.553.867.605
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	951.363.627	773.212.124
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	90.327.452.161	79.358.648.876
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	104.000.000.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.692.510.979	9.773.761.221
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>192.180.174.407</b>	<b>289.914.767.460</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	14	172.404.244.101	176.186.314.975
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	6.442.133.430	6.442.133.430
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	-	102.000.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.a	13.333.796.876	5.286.319.055
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>605.342.101.158</b>	<b>652.085.354.480</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>605.342.101.158</b>	<b>652.085.354.480</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		660.000.000.000	660.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		660.000.000.000	660.000.000.000
415	2. Cổ phiếu quỹ		(4.710.000.000)	(4.710.000.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		9.596.547.696	9.596.547.696
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(61.157.948.784)	(14.428.750.851)
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối kỳ trước		(14.428.750.851)	12.192.962.697
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		(46.729.197.933)	(26.621.713.548)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.613.502.246	1.627.557.635
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.604.406.220.432</b>	<b>1.635.886.661.112</b>



Trần Thị Thu Hương

Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023



Mai Thị Loan

Kế toán trưởng



Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc



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

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	29.747.252.356	36.228.809.265
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.747.252.356	36.228.809.265
11	4. Giá vốn hàng bán	23	22.320.669.207	21.367.788.398
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.426.583.149	14.861.020.867
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	3.229.233.280	3.131.483.119
22	7. Chi phí tài chính	25	10.728.083.722	10.764.436.714
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		10.728.082.192	10.764.425.298
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(19.051.862.458)	(6.865.742.793)
25	9. Chi phí bán hàng	26	114.296.062	787.664.736
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	21.247.506.162	23.109.792.486
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(40.485.931.975)	(23.535.132.743)
31	12. Thu nhập khác	28	2.518.158.412	4.458.305.222
32	13. Chi phí khác	29	498.191.056	295.468.435
40	14. Lợi nhuận khác		2.019.967.356	4.162.836.787
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(38.465.964.619)	(19.372.295.956)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	109.810.882	164.244.584
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.b	8.047.477.821	7.529.173.008
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(46.623.253.322)	(27.065.713.548)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		(46.729.197.933)	(27.417.285.983)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		105.944.611	351.572.435
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	(711)	(417)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		-	-

Trần Thị Thu Hương

Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Mai Thị Loan

Kế toán trưởng

Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(38.465.964.619)	(19.372.295.956)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.160.386.655	1.864.111.618
03	- Các khoản dự phòng		75.392.576	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.068	11.416
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		15.772.631.390	1.889.001.202
06	- Chi phí lãi vay		10.728.082.192	10.764.425.298
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(10.729.470.738)	(4.854.746.422)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.899.376.782)	5.686.298.004
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.147.790.272)	(11.670.719.553)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(4.416.497.129)	8.699.810.644
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		154.093.061	369.990.948
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(54.425.298)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(120.951.389)	(229.830.639)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.081.250.242)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(20.241.243.491)	(2.053.622.316)
<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		(261.258.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		50.000.000	2.558.204.546
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(148.176.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.148.176.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.991.459.146	3.457.718.652
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		12.928.377.146	5.867.747.198
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.000.000.000	1.200.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(1.200.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(135.000.000)	(144.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.865.000.000	(144.000.000)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(5.447.866.345)	3.670.124.882
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		10.550.891.567	6.880.778.101
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.068)	(11.416)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>5.103.024.154</u>	<u>10.550.891.567</u>



Trần Thị Thu Hương

Người lập

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023



Mai Thị Loan

Kế toán trưởng



Hoàng Sỹ Quyết

Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600694267 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 14 tháng 09 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 22 tháng 06 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 660.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 660.000.000.000 đồng; tương đương 66.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 127 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 138 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn, thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Khai thác đất, đá, sỏi;
- Cho thuê xe cơ giới;
- Trồng cây giống, cây kiểng, hoa các loại; Trồng chăm sóc cây cao su;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí (trừ xi mạ, gia công cơ giới); Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ, gia công cơ giới);
- Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.

#### Cấu trúc Tập đoàn

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

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	Đồng Nai	67,57%	67,57%	Trồng, buôn bán cây

- Công ty có công ty liên kết được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Đồng Nai	20,0%	20,0%	Kinh doanh bất động sản

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
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

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

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 Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty kiểm soát (công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các 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 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 Công ty và các công ty con.

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.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

## 2.4 . Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của 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. 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 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*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

## 2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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 Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi 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 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 tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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.

## 2.7 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

## 2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

*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 kết* mua trong kỳ 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”.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty thực hiện loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty thực hiện điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*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 năm: 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 Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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 kỳ: 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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là 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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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	05 - 30 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

## 2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.



### 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

### 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 Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

### 2.15 . Vay

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

### 2.16 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

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 năm tài chính 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 kỳ 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.

### 2.18 . 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

## 2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

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.

## 2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## 2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

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

## 2.22 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- 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.

## 2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) 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 năm tài chính 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.

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.24 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 2.25 . 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 Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với 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 Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của 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, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**2.26 . Thông tin bộ phận**

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

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

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	76.776.104	71.055.555
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.226.248.050	4.479.836.012
Các khoản tương đương tiền (*)	800.000.000	6.000.000.000
	<u><u>5.103.024.154</u></u>	<u><u>10.550.891.567</u></u>

(\*) Tại 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng có giá trị 800.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam với lãi suất từ 2,9%/năm đến 3,2%/năm."

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	-	-	148.176.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	148.176.000	-

**b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết				VND
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	Đồng Nai	20%	20%	37.513.723.952
				37.513.723.952
				VND
	Đồng Nai	20%	20%	56.565.586.410
				56.565.586.410

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm. Xem thuyết minh số 38.

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>				
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	426.987.818	-	327.590.000	-
Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa	230.858.644	-	245.080.740	-
Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa	-	-	160.621.665	-
Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	879.581.000	-	189.753.000	-
Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	93.960.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thống Nhất	198.087.260	-	-	-
	<b>1.829.474.722</b>	<b>-</b>	<b>923.045.405</b>	<b>-</b>
<i>Bên khác</i>				
Bà Lâm Bích Hường	1.273.628.000	-	1.561.648.000	-
Phải thu khách hàng khác	7.074.724.632	-	6.062.839.450	-
	<b>8.348.352.632</b>	<b>-</b>	<b>7.624.487.450</b>	<b>-</b>
	<b>10.177.827.354</b>	<b>-</b>	<b>8.547.532.855</b>	<b>-</b>

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	200.000.000	-	200.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	309.262.742	-	240.047.442	-
	<b>509.262.742</b>	<b>-</b>	<b>440.047.442</b>	<b>-</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>						
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	45.614.766.000	-	-	10.000.000.000	35.614.766.000	-
	<b>45.614.766.000</b>	-	-	<b>10.000.000.000</b>	<b>35.614.766.000</b>	-

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

Hợp đồng vay vốn ngày 18/12/2017 và Phụ lục hợp đồng vay ký ngày 19/12/2022 với các điều khoản chi tiết sau:

- Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
- Số tiền cho vay: 35.614.766.000 VND;
- Thời hạn cho vay: 01 năm từ ngày 19/12/2022;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 35.614.766.000 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.656.843.609	-	1.419.071.687	-
Tạm ứng	93.158.090	-	193.287.338	-
Tạm ứng cho dự án	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Phải thu khác	136.586.697	(5.511.000)	170.832.868	(5.511.000)
	<u>5.136.588.396</u>	<u>(5.511.000)</u>	<u>5.033.191.893</u>	<u>(5.511.000)</u>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	1.744.185.261	-	1.486.145.530	-
	<u>1.744.185.261</u>	<u>-</u>	<u>1.486.145.530</u>	<u>-</u>
<b>Bên khác</b>				
Nguyễn Thanh Minh	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Các đối tượng khác	142.403.135	(5.511.000)	297.046.363	(5.511.000)
	<u>3.392.403.135</u>	<u>(5.511.000)</u>	<u>3.547.046.363</u>	<u>(5.511.000)</u>
	<u>5.136.588.396</u>	<u>(5.511.000)</u>	<u>5.033.191.893</u>	<u>(5.511.000)</u>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Ký cược, ký quỹ	20.127.220.000	-	20.127.220.000	-
Phải thu khác	5.000.000	-	5.000.000	-
	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên khác</b>				
Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (*)	20.127.220.000	-	20.127.220.000	-
Khác	5.000.000	-	5.000.000	-
	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>
	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>	<u>20.132.220.000</u>	<u>-</u>

(\*) Đây số tiền ký quỹ theo Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 18 ngày 10 tháng 12 năm 2018 giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai và Công ty để xây dựng khu Trung tâm Hành chính, Văn hóa, Giáo dục, Thể dục Thể thao kết hợp Chợ và Khu phố chợ.

9 . HÀNG TỒN KHO



	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.614.921.583	(75.392.576)	9.616.602.650	-
Công cụ, dụng cụ	913.962.593	-	909.393.593	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.050.169.998	-	8.691.329.676	-
Hàng hoá	1.625.237.222	-	1.844.549.738	-
	<b>19.204.291.396</b>	<b>(75.392.576)</b>	<b>21.061.875.657</b>	<b>-</b>

**10 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Dự án Phú Thạnh - Long Tân</b>				
Chi phí bồi thường đất	740.897.742.767	740.897.742.767	741.331.721.519	741.331.721.519
Chi phí xây dựng Khu dân cư Phú Thạnh - Long Tân	690.605.381.761	690.605.381.761	689.296.156.097	689.296.156.097
Chi phí đầu tư khác	32.038.570.634	32.038.570.634	28.908.443.013	28.908.443.013
	<b>1.463.541.695.162</b>	<b>1.463.541.695.162</b>	<b>1.459.536.320.629</b>	<b>1.459.536.320.629</b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch**

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**II . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	12.931.820.374	289.725.000	13.024.026.374	1.294.744.499	27.540.316.247
- Mua trong kỳ	-	-	261.258.000	-	261.258.000
- Thanh lý, nhượng bán	(184.363.636)	-	-	-	(184.363.636)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.747.456.738</b>	<b>289.725.000</b>	<b>13.285.284.374</b>	<b>1.294.744.499</b>	<b>27.617.210.611</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	12.628.747.212	193.657.192	9.687.700.417	1.154.517.386	23.664.622.207
- Khấu hao trong kỳ	147.073.355	28.333.320	894.216.260	90.763.720	1.160.386.655
- Thanh lý, nhượng bán	(184.363.636)	-	-	-	(184.363.636)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>12.591.456.931</b>	<b>221.990.512</b>	<b>10.581.916.677</b>	<b>1.245.281.106</b>	<b>24.640.645.226</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	303.073.162	96.067.808	3.336.325.957	140.227.113	3.875.694.040
Tại ngày cuối kỳ	<b>155.999.807</b>	<b>67.734.488</b>	<b>2.703.367.697</b>	<b>49.463.393</b>	<b>2.976.565.385</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 16.469.024.912 đồng.

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	143.567.422	222.890.752
Chi phí sửa chữa	113.340.129	51.533.690
	<b>256.907.551</b>	<b>274.424.442</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	25.549.206	24.766.680
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.344.130	138.702.826
	<b>26.893.336</b>	<b>163.469.506</b>

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
<b><i>Bên liên quan</i></b>				
Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	359.856.000	359.856.000	180.400.000	180.400.000
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	77.191.310	77.191.310	81.949.770	81.949.770
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ Hóa lỏng Tín Nghĩa	1.688.000	1.688.000	436.000	436.000
	<b>438.735.310</b>	<b>438.735.310</b>	<b>262.785.770</b>	<b>262.785.770</b>
<b><i>Bên khác</i></b>				
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng CLAG	506.113.850	506.113.850	-	-
Công ty CP Đầu tư XL&TM Việt Cường Phát	159.345.300	159.345.300	159.345.300	159.345.300
Công ty TNHH Thương mại SX & DV XNK 86	150.590.975	150.590.975	150.590.975	150.590.975
Phải trả các đối tượng khác	444.886.412	444.886.412	339.920.286	339.920.286
	<b>1.260.936.537</b>	<b>1.260.936.537</b>	<b>649.856.561</b>	<b>649.856.561</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.699.671.847</b>	<b>1.699.671.847</b>	<b>912.642.331</b>	<b>912.642.331</b>

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Lê Mạnh Hùng	-	6.143.682.985
Nguyễn Đình Bảy	-	1.881.147.043
Tạ Thị Thanh Trà	2.284.126.839	2.284.126.839
Bùi Khánh My	1.144.019.350	-
Lê Thị Hồng Ly	1.144.019.350	-
Người mua trả tiền trước khác	636.657.017	1.297.002.068
	<u>5.208.822.556</u>	<u>11.605.958.935</u>
b) Dài hạn		
Người mua trả tiền trước của dự án (*)	172.404.244.101	176.186.314.975
	<u>172.404.244.101</u>	<u>176.186.314.975</u>
	<u>172.404.244.101</u>	<u>176.186.314.975</u>

(\*) Số dư người mua trả tiền trước dài hạn là số tiền khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn với Công ty để mua đất tại dự án.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ		Số phải nộp đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		283.888.723		933.723.873		995.227.650		-		222.384.946	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.917.074.667		-		109.810.882		120.951.389		3.928.215.174		-	
Thuế Thu nhập cá nhân	3.583.862		51.556.005		1.128.331.233		1.086.007.181		-		90.296.195	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-		-		3.094.893.230		204.597.895		-		2.890.295.335	
Các loại thuế khác	-		-		33.818.312		33.818.312		-		-	
	<b>3.920.658.529</b>		<b>335.444.728</b>		<b>5.300.577.530</b>		<b>2.440.602.427</b>		<b>3.928.215.174</b>		<b>3.202.976.476</b>	

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	591.153.929.963		588.883.427.511	
Trích thưởng nhân viên lương tháng 13	-		595.856.024	
Chi phí phải trả khác	113.333.333		1.074.584.070	
	<b>591.267.263.296</b>		<b>590.553.867.605</b>	

**17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất trồng mì	951.363.627	773.212.124
	<u><b>951.363.627</b></u>	<u><b>773.212.124</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Khoản lãi phát sinh từ giao dịch góp vốn vào công ty liên kết	6.442.133.430	6.442.133.430
	<u><b>6.442.133.430</b></u>	<u><b>6.442.133.430</b></u>

**18 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	142.000.000	162.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	47.621.800.000	47.636.800.000
- Phải trả lãi vay	41.887.531.505	31.159.449.313
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	676.120.656	400.399.563
	<u><b>90.327.452.161</b></u>	<u><b>79.358.648.876</b></u>
<b>b) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (lãi vay)	41.869.449.313	31.131.798.235
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (cổ tức)	34.000.000.000	34.000.000.000
	<u><b>75.869.449.313</b></u>	<u><b>65.131.798.235</b></u>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	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>a) Vay ngắn hạn</b>						
<i>Vay ngắn hạn</i>	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
- Ông Tô Bá Quyết <sup>(1)</sup>	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả</i>	-	-	102.000.000.000	-	102.000.000.000	102.000.000.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	-	-	102.000.000.000	-	102.000.000.000	102.000.000.000
	-	-	104.000.000.000	-	104.000.000.000	104.000.000.000
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	102.000.000.000	102.000.000.000	-	-	102.000.000.000	102.000.000.000
	102.000.000.000	102.000.000.000	-	-	102.000.000.000	102.000.000.000
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	102.000.000.000	102.000.000.000	-	-	-	102.000.000.000

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

- (1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022/HĐVV ngày 29/11/2022; với các điều khoản như sau
- + Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Chi trả lương và chi phí hoạt động công ty;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 02 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.000.000.000 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

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

- (2) Hợp đồng vay vốn số 02/2021/HĐVV ngày 01/02/2021; với các điều khoản như sau
- + Hạn mức tín dụng: 102.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 24 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 102.000.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 102.000.000.000 VND.
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

**c) Các khoản vay và nợ thuê tài chính đối với các bên liên quan**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
<b>Vay</b>				
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (*)	102.000.000.000	41.869.449.313	102.000.000.000	31.131.798.235
	<b>102.000.000.000</b>	<b>41.869.449.313</b>	<b>102.000.000.000</b>	<b>31.131.798.235</b>

Ghi chú:

(\*) Công ty mẹ



**Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND					
Số dư đầu kỳ trước	660.000.000.000	(4.710.000.000)		9.596.547.696	12.988.535.132	1.419.985.200	679.295.068.028
Lỗ trong kỳ trước	-	-		-	(27.417.285.983)	351.572.435	(27.065.713.548)
Trả cổ tức	-	-		-	-	(144.000.000)	(144.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>660.000.000.000</b>	<b>(4.710.000.000)</b>		<b>9.596.547.696</b>	<b>(14.428.750.851)</b>	<b>1.627.557.635</b>	<b>652.085.354.480</b>
Số dư đầu kỳ này	660.000.000.000	(4.710.000.000)		9.596.547.696	(14.428.750.851)	1.627.557.635	652.085.354.480
Lỗ trong kỳ này	-	-		-	(46.729.197.933)	105.944.611	(46.623.253.322)
Trả cổ tức	-	-		-	-	(120.000.000)	(120.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>660.000.000.000</b>	<b>(4.710.000.000)</b>		<b>9.596.547.696</b>	<b>(61.157.948.784)</b>	<b>1.613.502.246</b>	<b>605.342.101.158</b>

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ		Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ	Tỷ lệ (%)
	VND	VND			
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	340.000.000.000	340.000.000.000	51,52%	340.000.000.000	51,52%
New Industry City Investment 26 Pte., Ltd	79.200.000.000	79.200.000.000	12,00%	79.200.000.000	12,00%
Công ty Cổ phần Địa ốc Triệu Long	65.000.000.000	65.000.000.000	9,85%	65.000.000.000	9,85%
Công ty TNHH MTV Hoành Sơn	52.800.000.000	52.800.000.000	8,00%	52.800.000.000	8,00%
Ngân hàng Thương mại cổ phần Dầu khí Toàn cầu	50.000.000.000	50.000.000.000	7,58%	50.000.000.000	7,58%
Các cổ đông khác	69.860.000.000	69.860.000.000	10,58%	69.860.000.000	10,58%
Cổ phiếu quỹ	3.140.000.000	3.140.000.000	0,48%	3.140.000.000	0,48%
	<b>660.000.000.000</b>	<b>660.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>660.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	660.000.000.000	660.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	660.000.000.000	660.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	660.000.000.000	660.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ</i>	47.636.800.000	47.636.800.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ</i>	120.000.000	144.000.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	120.000.000	144.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(135.000.000)	(144.000.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	(135.000.000)	(144.000.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ</i>	<u>47.621.800.000</u>	<u>47.636.800.000</u>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	66.000.000	66.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	66.000.000	66.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại ( <i>cổ phiếu quỹ</i> )	314.000	314.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	314.000	314.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.686.000	65.686.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.686.000	65.686.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.596.547.696	9.596.547.696
	<u>9.596.547.696</u>	<u>9.596.547.696</u>

**21 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2022	01/01/2022
- Đồng đô la Mỹ (USD)	1,86	17,26

**22 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu từ việc bán Bất động sản	16.612.646.457	23.206.776.827
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.704.255.899	10.748.924.233
Doanh thu từ việc bán hàng hóa	2.430.350.000	2.273.108.205
	<b>29.747.252.356</b>	<b>36.228.809.265</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)</i>	<b>11.186.777.339</b>	<b>12.406.389.593</b>

**23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của bất động sản đã bán	11.988.637.006	10.553.972.074
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.027.015.332	8.987.436.031
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.229.624.293	1.826.380.293
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	75.392.576	-
	<b>22.320.669.207</b>	<b>21.367.788.398</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.229.231.068	3.131.481.911
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.212	1.208
	<b>3.229.233.280</b>	<b>3.131.483.119</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)</i>	<b>3.140.420.692</b>	<b>3.038.658.321</b>

**25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	10.728.082.192	10.764.425.298
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	462	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.068	11.416
	<b>10.728.083.722</b>	<b>10.764.436.714</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)</i>	<b>10.710.000.000</b>	<b>10.710.000.000</b>

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	-	90.156.815
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.296.062	697.507.921
	<b>114.296.062</b>	<b>787.664.736</b>

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	772.143.714	-
Chi phí nhân công	15.735.948.053	15.699.210.530
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.138.643.787	1.835.778.291
Thuế, phí, lệ phí	29.542.979	19.683.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.939.588.416	2.113.959.680
Chi phí khác bằng tiền	1.631.639.213	3.441.160.808
	<b>21.247.506.162</b>	<b>23.109.792.486</b>

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	50.000.000	1.845.259.680
Thu nhập từ cho thuê đất trồng mỳ	1.899.666.683	1.961.303.028
Thu tiền điện nước	568.200.289	611.654.499
Thu nhập khác	291.440	40.088.015
	<b>2.518.158.412</b>	<b>4.458.305.222</b>

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Phí điện nước	445.539.898	254.068.435
Chi phí khác	52.651.158	41.400.000
	<b>498.191.056</b>	<b>295.468.435</b>

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty CP Cây xanh Nhơn Trạch	109.810.882	164.244.584
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>109.810.882</b>	<b>164.244.584</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(3.917.074.667)	(3.851.488.612)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(120.951.389)	(229.830.639)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ</b>	<b>(3.928.215.174)</b>	<b>(3.917.074.667)</b>

31 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	13.333.796.876	5.286.319.055
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>13.333.796.876</b>	<b>5.286.319.055</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại của khoản lỗ tính thuế	8.047.477.821	7.529.173.008
	<b>8.047.477.821</b>	<b>7.529.173.008</b>

**32 . 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 Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(46.729.197.933)	(27.417.285.983)
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(46.729.197.933)	(27.417.285.983)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	65.686.000	65.686.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(711)</b>	<b>(417)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.111.834.194	2.721.291.058
Chi phí nhân công	23.833.130.421	24.408.984.098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.160.386.655	1.864.111.618
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.472.267.125	17.377.725.373
Chi phí khác bằng tiền	1.674.937.870	3.950.039.131
	<b>43.252.556.265</b>	<b>50.322.151.278</b>

### 34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. 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 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động về tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

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 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. 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 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 Công ty. 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 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.103.024.154	-	-	5.103.024.154
Phải thu khách hàng, phải thu khác	15.314.415.750	5.000.000	20.127.220.000	35.446.635.750
Các khoản cho vay	35.614.766.000	-	-	35.614.766.000
	<u>56.032.205.904</u>	<u>5.000.000</u>	<u>20.127.220.000</u>	<u>76.164.425.904</u>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.550.891.567	-	-	10.550.891.567
Phải thu khách hàng, phải thu khác	13.580.724.748	5.000.000	20.127.220.000	33.712.944.748
Các khoản cho vay	45.762.942.000	-	-	45.762.942.000
	<u>69.894.558.315</u>	<u>5.000.000</u>	<u>20.127.220.000</u>	<u>90.026.778.315</u>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	104.000.000.000	-	-	104.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	92.027.124.008	-	-	92.027.124.008
Chi phí phải trả	-	-	591.267.263.296	591.267.263.296
	<u>196.027.124.008</u>	<u>-</u>	<u>591.267.263.296</u>	<u>787.294.387.304</u>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	-	102.000.000.000	-	102.000.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	80.271.291.207	-	-	80.271.291.207
Chi phí phải trả	-	-	590.553.867.605	590.553.867.605
	<u>80.271.291.207</u>	<u>102.000.000.000</u>	<u>590.553.867.605</u>	<u>772.825.158.812</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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

**35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.000.000.000	1.200.000.000

**b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	1.200.000.000

### 36 . THÔNG TIN KHÁC

Trong thời gian qua, Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch đang thực hiện cung cấp hồ sơ và báo cáo giải trình theo yêu cầu của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai. Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai đã khởi tố và đang tiến hành điều tra vụ án hình sự “Lợi dụng chức vụ, quyền hạn trong khi thi hành công vụ” và “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí” xảy ra tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nhon Trạch. Đến thời điểm hiện tại Công ty vẫn chưa nhận được kết luận từ phía Cơ quan Cảnh sát điều tra, Ban Tổng giám đốc cam kết sẽ ghi nhận đầy đủ các thông tin liên quan đến vụ án ngay khi có kết luận cuối cùng.

### 37 . 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 được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 38 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	Công ty con
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây dựng Phước Tân	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Đồng Nai	Công ty cùng tập đoàn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>11.186.777.339</b>	<b>12.406.389.593</b>
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhon Trạch	468.690.440	516.086.910
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	4.111.518.424	4.211.197.161
Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	3.240.126.255	3.356.874.656
Công ty Cổ phần Thống Nhất	1.448.142.220	1.348.533.526
Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây dựng Phước Tân	-	89.400.000
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản	1.149.400.000	860.670.590
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	768.900.000	2.023.626.750



	Năm 2022	Năm 2021	
	VND	VND	
<b>Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>3.096.420.207</b>	<b>2.949.009.794</b>	
Công ty CP Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.983.600.000	1.968.000.000	
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	888.846.617	566.574.430	
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	180.000.001	381.818.182	
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	25.030.862	17.659.908	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	8.000.000	
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản Đồng Nai	8.290.909	-	
Công ty CP khí dầu mỏ hóa lỏng Tín Nghĩa	10.651.818	6.957.274	
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>3.140.420.692</b>	<b>3.038.658.321</b>	
Công ty TNHH Thành phố Công nghiệp mới Nhơn Trạch	3.140.420.692	3.038.658.321	
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>10.710.000.000</b>	<b>10.710.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	10.710.000.000	10.710.000.000	
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:			
	31/12/2022	01/01/2022	
	VND	VND	
<b>Phải trả về đi vay</b>			
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	102.000.000.000	102.000.000.000	
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:			
	Mối quan hệ		
	Năm 2022	Năm 2021	
	VND	VND	
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	63.333.333	280.000.000
Ông Phan Thanh Vĩnh Toàn	Thành viên HĐQT	-	1.272.000.000
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên HĐQT	63.333.333	280.000.000
Ông Yang Zhe	Thành viên HĐQT	71.250.000	315.000.000
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	133.333.334	186.666.667
Ông Đỗ Hoài Thu	Thành viên HĐQT	70.000.000	-
Ông Trần Trung Tuấn	Thành viên HĐQT	70.000.000	-
Ông Đỗ Tấn Điềm	Thành viên HĐQT	-	93.333.333
Ông Hoàng Sỹ Quyết	Tổng Giám đốc, TV HĐQT	1.299.666.670	602.000.000
Ông Phan Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	563.857.333	550.524.000
Bà Nguyễn Thị Kiều Trang	Phó Tổng Giám đốc	723.000.000	723.000.000
Bà Nguyễn Thúy Hoa	Trưởng ban BKS	423.000.000	423.000.000
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	66.666.666	106.666.668
Bà Phạm Thị Phương Loan	Thành viên BKS	66.666.666	106.666.668
Bà Mai Thị Loan	Kế toán trưởng	550.022.400	550.022.400

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.



Trần Thị Thu Hương  
Người lập



Mai Thị Loan  
Kế toán trưởng



Hoàng Sỹ Quyết  
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2023