Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
DN: cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO, c=VN, l=Bình Tân, st=Hồ Chí Minh
Date: 2021.03.31 16:21:27 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
DN: cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO, c=VN, l=Bình Tân, st=Hồ Chí Minh
Date: 2021.03.31 16:26:10 +07'00'

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động được đăng kí của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi; và kinh doanh nhà ở (xây dựng và sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

Công ty có trụ sở chính tại Lô 16, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas)	Chủ tịch	
Ông Trần Hoàng Ân	Thành viên	
Ông Huỳnh Hỗ	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên	miễn nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2020

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Bùi Thị Phương	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 6 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas)	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng Ân	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Công Hồ	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Bà Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas).

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất năm thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác. Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0302670307 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
Q. BÌNH TÂN - T.P HỒ CHÍ MINH

Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas)
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 60752657/22005283-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

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 hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 31 của báo cáo tài chính hợp nhất. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã ghi nhận 100% doanh thu cho toàn bộ thời gian cho thuê lại trên phần đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng với tổng diện tích là 921.198 mét vuông và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.651.430 mét vuông. Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội Việt Nam ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn, Tập đoàn có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá trả tiền thuê đất một lần, mà số tiền này có thể khác với số tiền đã được Tập đoàn trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Tập đoàn vẫn chưa xác định được giá trị tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất nêu trên tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng và Khu Công Nghiệp Tân Đức.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chưa nhận được thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về cơ sở xác định giá trị tiền thuê đất phải trả một lần cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này.

Ngoài ra, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 5.1 của báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đang ghi nhận khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Tân Tạo ("TEDC") và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 ("TEC 2") với tổng giá trị là 2.170.478.910.198 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 2.170.478.910.198 VND) và khoản phải thu từ TEDC, TEC2 và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo ("TEC") với tổng giá trị là 1.392.060.211.634 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.359.274.154.446 VND). Các khoản này phát sinh liên quan tới quá trình phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương đang được thực hiện bởi TEC. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc của TEC đang trong quá trình chờ các phê duyệt cần thiết từ các Cơ quan Nhà nước cho việc khởi động dự án này.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Ernest Yoong Chin Kang	Thái Trọng Cang
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1	Số: 4139-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.250.523.914.795**	**6.116.847.795.125**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***81.835.760.329***	***102.091.604.386***
111	1. Tiền		71.835.760.329	97.091.604.386
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	5.000.000.000
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***2.100.142.761.412***	***1.843.935.816.020***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	472.863.465.536	456.620.851.345
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	522.817.617.813	420.752.298.150
135	3. Phải thu cho vay ngắn hạn	6	6.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.405.886.436.226	1.224.087.612.025
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1. 5.2, 7	(307.424.758.163)	(257.524.945.500)
140	***III. Hàng tồn kho***	***8***	***4.060.677.020.626***	***4.167.561.217.571***
141	1. Hàng tồn kho		4.102.557.317.529	4.218.650.114.314
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(41.880.296.903)	(51.088.896.743)
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***7.868.372.428***	***3.259.157.148***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	169.637.447	3.203.851.229
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		7.698.734.981	55.305.919

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.246.575.943.476**	**7.183.725.059.572**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.962.883.811.684***	***1.984.998.085.759***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	1.323.890.630.207	1.346.004.904.282
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	638.993.181.477	638.993.181.477
220	***II. Tài sản cố định***		***107.257.018.688***	***86.963.993.731***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	99.790.558.058	81.280.054.198
222	Nguyên giá		204.432.326.593	179.248.349.100
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(104.641.768.535)	(97.968.294.902)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		3.542.046.864	1.789.374.140
225	Nguyên giá		4.103.272.726	2.136.909.090
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(561.225.862)	(347.534.950)
227	3. Tài sản cố định vô hình	11	3.924.413.766	3.894.565.393
228	Nguyên giá		9.485.919.497	9.345.018.497
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.561.505.731)	(5.450.453.104)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***474.996.099.517***	***502.081.071.596***
231	1. Nguyên giá		661.222.809.168	661.222.809.168
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(186.226.709.651)	(159.141.737.572)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.494.330.405.585***	***1.494.648.119.280***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	1.438.392.918.491	1.438.229.395.715
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	55.937.487.094	56.418.723.565
250	***V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***3.194.388.640.247***	***3.099.726.126.687***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		309.745.792.005	320.135.645.523
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.012.617.564.898	3.008.617.564.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(127.974.716.656)	(229.027.083.734)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***12.719.967.755***	***15.307.662.519***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	12.719.967.755	15.307.662.519
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**13.497.099.858.271**	**13.300.572.854.697**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.724.669.787.036**	**2.707.297.730.411**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.081.273.290.375***	***1.962.419.854.680***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	367.580.674.445	415.066.271.150
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	326.838.792.841	298.961.901.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	74.427.057.535	127.381.855.321
314	4. Phải trả người lao động		1.539.601.584	3.523.423.367
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	956.428.575.804	867.076.837.936
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	11.275.588.459	13.423.263.116
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	219.861.289.216	111.883.899.385
320	8. Vay ngắn hạn	21	123.243.540.491	125.024.232.849
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***643.396.496.661***	***744.877.875.731***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	299.755.840.920	275.692.217.722
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	54.724.576.415	58.036.316.849
338	3. Vay dài hạn	21	176.849.914.372	324.993.978.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	110.092.117.796	84.181.315.251
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.974.047.158	1.974.047.158
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**10.772.430.071.235**	**10.593.275.124.286**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***10.772.430.071.235***	***10.593.275.124.286***
411	1. Vốn cổ phần	22.1	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*9.384.636.070.000*	*9.384.636.070.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	22.1	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	22.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	22.1	9.154.986.000	9.154.986.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.1	1.034.524.722.662	858.331.154.964
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*858.331.154.964*	*655.424.112.776*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*176.193.567.698*	*202.907.042.188*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		40.411.375.062	37.449.995.811
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**13.497.099.858.271**	**13.300.572.854.697**

Lương Thị Hồng	Nguyễn Thị Hoa	Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas)
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**648.799.149.974**	**1.328.716.962.150**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**23.1**	**-**	**(22.158.333.554)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**648.799.149.974**	**1.306.558.628.596**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**24**	**(384.180.718.908)**	**(886.262.448.463)**
20	**5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**264.618.431.066**	**420.296.180.133**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**23.2**	**4.190.988.618**	**7.383.430.588**
22	**7. Chi phí tài chính**	**25**	**71.888.183.003**	**(137.415.339.208)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(28.717.943.745)*	*(57.155.943.528)*
24	**8. Phần lỗ trong công ty liên kết**	**15.1**	**(10.389.853.518)**	**(3.303.120.992)**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**26**	**(1.184.199.584)**	**(10.092.598.855)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**26**	**(93.144.806.162)**	**(49.765.823.218)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**235.978.743.423**	**227.102.728.448**
31	**12. Thu nhập khác**	**28**	**17.371.806.782**	**13.091.446.561**
32	**13. Chi phí khác**	**28**	**(9.265.566.408)**	**(5.115.097.245)**
40	**14. Lợi nhuận khác**		**8.106.240.374**	**7.976.349.316**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**244.084.983.797**	**235.079.077.764**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**29.1**	**(39.019.234.303)**	**(21.979.335.396)**
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**29.3**	**(25.910.802.545)**	**(6.781.615.147)**
60	**18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN**		**179.154.946.949**	**206.318.127.221**
61	**19. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ**		**176.193.567.698**	**202.907.042.188**
62	**20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**2.961.379.251**	**3.411.085.033**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**22.4**	**188**	**216**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**22.4**	**188**	**216**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Lương Thị Hồng	Nguyễn Thị Hoa	Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas)
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**244.084.983.797**	**235.079.077.764**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	27	35.107.381.860	34.038.178.920
03	(Hoàn nhập các khoản dự phòng) các khoản dự phòng		(60.361.154.255)	70.148.309.033
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(49.910.350)	805.172.275
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		9.735.849.720	(6.735.342.752)
06	Chi phí lãi vay	25	28.717.943.745	57.155.943.528
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**257.235.094.517**	**390.491.338.768**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(311.496.805.237)	27.268.128.151
10	Giảm hàng tồn kho		115.929.274.009	191.580.461.298
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		195.720.972.080	(68.723.575.477)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		5.621.908.546	(6.098.994.224)
14	Tiền lãi vay đã trả		(28.554.794.668)	(15.051.693.657)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(67.443.019.322)	(29.811.577.561)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**167.012.629.925**	**489.654.087.298**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(27.997.721.043)	(40.976.608.975)
23	Tiền chi cho vay		-	40.602.060
24	Tiền thu hồi cho vay		(6.000.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	(4.000.000.000)	(49.400.000.000)
27	Tiền lãi nhận được		654.003.798	253.557.502
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(37.343.717.245)**	**(90.082.449.413)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	21	81.517.229.877	60.322.149.098
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(231.441.986.614)	(408.232.414.296)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(149.924.756.737)**	**(347.910.265.198)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(20.255.844.057)**	**51.661.372.687**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**4**	**102.091.604.386**	**50.430.231.699**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**81.835.760.329**	**102.091.604.386**

Lương Thị Hồng	Nguyễn Thị Hoa	Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas)
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động được đăng kí của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; và kinh doanh nhà ở (xây dựng và sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

Công ty có trụ sở chính tại Lô 16, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 603 (31 tháng 12 năm 2019: 652).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có sáu (6) công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

- *Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo ("TASERCO")*

  Công ty này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000027 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TASERCO có trụ sở chính tại Lô 60A, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2019: 100%).

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức ("TAD")*

  Công ty này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 5003000109 do SKHĐT Tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TAD có trụ sở chính tại Lô 8, Khu Công Nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của TAD là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị. bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 9,.5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2019: 98,5%).

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- *Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo ("ITATRANS")*

  Công ty này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103000408 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. ITATRANS có trụ sở chính tại Lô 21, Đường 1, Khu Công Nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của ITATRANS là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2019: 94,5%).

- *Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông ("MKS")*

  Công ty này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo theo GCNĐKKD số 4103010071 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKS có trụ sở chính tại Lô 117-119 Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của MKS là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2019: 51%).

- *Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông ("MKC")*

  Công ty này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103010034 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKC có trụ sở chính tại Số 4/6 Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của MKC là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2019: 51%).

- *Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo ("LB")*

  Công ty này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010, và các GCNĐKKD điều chỉnh. LB có trụ sở chính tại Số 24, Đường Trần Hưng Đạo, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của LB là kinh doanh dịch vụ nhà hàng và khách sạn.

  Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty nắm giữ 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2019: 60%).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán năm, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích 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 Công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba (3) tháng, 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.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm là đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 *Thuê tài sản*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao và hao mòn mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	36 - 39 năm
Nhà cửa và nhà xưởng	20 - 37 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư, Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận hoặc lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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 bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm phát sinh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Thuê tài sản*

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Tập đoàn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn trước được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 *Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 *Lãi trên mỗi cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên mỗi 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 Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các Cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và công ty cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

Doanh thu được ghi nhận khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Hợp đồng không hủy ngang;
- Tập đoàn đã 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; và
- Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.20 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	584.560.920	532.707.775
Tiền gửi ngân hàng	71.251.199.409	96.558.896.611
Các khoản tương đương tiền *(*)*	10.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	**81.835.760.329**	**102.091.604.386**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,3%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu khách hàng

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**472.863.465.536**	**456.620.851.345**
Bên liên quan	253.084.605.571	248.709.926.914
Bên khác, trong đó:	219.778.859.965	207.910.924.431
- *Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA*	*58.550.650.836*	*13.190.866.667*
- *Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quốc Tế Hoàn Vũ*	*6.348.967.087*	*6.344.912.234*
- *Phải thu khách hàng khu tái định cư*	*322.454.827*	*1.371.204.827*
- *Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn*	*20.324.745.965*	*19.521.649.186*
- *Các khách hàng khác*	*134.232.041.250*	*167.482.291.517*
Dài hạn	**1.323.890.630.207**	**1.346.004.904.282**
Bên liên quan *(*)*	1.296.968.465.560	1.301.307.313.296
Bên khác, trong đó:	26.922.164.647	44.697.590.986
- *Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA*	*26.922.164.647*	*30.743.032.004*
- *Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn*	-	*10.996.015.542*
- *Các khách hàng khác*	-	*2.958.543.440*
TỔNG CỘNG *(**)*	**1.796.754.095.743**	**1.802.625.755.627**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(163.501.811.271)	(163.183.668.257)
Trong đó:		
Bên liên quan	*(140.000.000.000)*	*(140.000.000.000)*
Bên khác	*(23.501.811.271)*	*(23.183.668.257)*
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.633.252.284.472**	**1.639.442.087.370**
(**) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*1.550.053.071.131*	*1.550.017.240.210*
Bên khác	*246.701.024.612*	*252.608.515.417*

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.1 *Phải thu khách hàng* (tiếp theo)

(*) Số tiền này bao gồm số phải thu từ việc Tập đoàn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng Tân Tạo ("TEDC") thuê đất của Tập đoàn cho Dự án nhiệt điện Kiên Lương là 1.287.144.545.456 VND.

Ngoài ra. Tập đoàn còn các khoản phải thu và đầu tư liên quan đến TEDC. Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo ("TEC") và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 ("TEC 2"). Tổng hợp giá trị đầu tư và các khoản phải thu như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 15.3)*	**2.170.478.910.198**	**2.170.478.910.198**
- *TEDC*	*1.752.748.089.908*	*1.752.748.089.908*
- *TEC 2*	*417.730.820.290*	*417.730.820.290*
Phải thu khách hàng *(Thuyết minh số 5.1)*	**1.287.144.545.456**	**1.287.144.545.456**
- *TEDC (i)*	*1.287.144.545.456*	*1.287.144.545.456*
Phải thu khác *(Thuyết minh số 7)*	**104.915.666.178**	**72.129.608.990**
- *TEDC*	*62.650.708.044*	*55.532.708.044*
- *TEC*	*38.300.958.134*	*12.652.900.946*
- *TEC 2*	*3.964.000.000*	*3.944.000.000*

(i) Số dư này thể hiện khoản phải thu từ TEDC tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Số dư này là phần còn lại trong tổng giá trị khoản phải thu đã ghi nhận tương ứng với các lần giao đất là 2.142.250.000.000 VND của hợp đồng thuê đất dài hạn số 2804/HĐKT-10 ngày 28 tháng 4 năm 2010 (tổng giá trị hợp đồng là 4.493.759.876.000 VND). Tính tới năm 2013, TEDC đã thanh toán lũy kế được 855.105.454.544 VND, tương đương với 40% tổng giá trị khoản phải thu đã ghi nhận và tương đương với 19% tổng giá trị hợp đồng.

TEC là chủ đầu tư phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương. Trong tháng 12 năm 2015, TEC đã ký Biên bản Ghi nhớ với Bộ Công thương về việc cam kết đầu tư và phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương theo hình thức Xây dựng-Vận hành-Chuyển giao trên đất mà TEDC đã thuê từ Tập đoàn và TEDC đã góp vốn vào TEC ("Dự án"). Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn, giá trị các khoản phải thu cùng khoản đầu tư nói trên của Tập đoàn vào TEDC và TEC 2 không có khả năng suy giảm, và tin tưởng rằng TEC sẽ tiếp tục thực hiện dự án Nhiệt điện Kiên Lương.

Thêm vào đó, dựa trên các thông tin hiện hành về việc dự án Nhiệt điện Kiên Lương không được bao gồm trong danh mục các dự án điện theo Quyết định số 428/QĐ-TTg do Thủ tướng Chính phủ ban hành vào ngày 18 tháng 3 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu tiền thuê cùng khoản đầu tư nói trên bằng cách ước tính giá trị thanh lý đất thuộc Dự án theo giá trị thị trường tại khu vực lân cận để xem xét rằng liệu giá trị thu hồi dự kiến từ việc thanh lý Dự án có đủ để hoàn trả khoản phải thu từ TEDC, TEC, TEC 2 và khoản đầu tư của Tập đoàn vào TEDC và TEC 2 hay không. Theo kết quả đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn, công nợ phải thu và giá trị khoản đầu tư của Tập đoàn là không bị suy giảm tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc của TEC đã có các văn bản gửi Chính phủ và các cơ quan ban ngành để xin các phê duyệt cần thiết nhằm đưa dự án Nhiệt điện Kiên Lương vào Quy hoạch điện 8. Do đó, Tập đoàn vẫn có chủ trương sẽ tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	198.360.882.575	93.157.655.518
Bên khác, trong đó:	324.456.735.238	327.594.642.632
- *Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức*	*91.006.703.842*	*91.006.703.842*
- *Toho Technology*	*71.624.100.024*	*71.624.100.024*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên*	*41.841.700.000*	*41.841.700.000*
- *Clearist Inc.*	*34.398.000.000*	*34.398.000.000*
- *Công ty Cổ Phần Đầu tư Thạnh Phú*	*6.548.395.100*	*6.548.395.100*
- *Khác*	*79.037.836.272*	*82.175.743.666*
TỔNG CỘNG *(*)*	**522.817.617.813**	**420.752.298.150**
Dự phòng phải thu khó đòi	(64.323.346.020)	(14.741.676.371)
GIÁ TRỊ THUẦN	**458.494.271.793**	**406.010.621.779**
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*198.360.882.575*	*93.157.655.518*
Bên khác	*324.456.735.238*	*327.594.642.632*

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đây là khoản phải thu về cho vay ngắn hạn, tín chấp bên liên quan của Tập đoàn, nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động của công ty này. Chi tiết như sau:

Bên liên quan	*Ngày 31 tháng 12 năm 2020*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo Thơm ITA-RICE *(Thuyết minh số 30)*	6.000.000.000	Ngày 12 tháng 3 năm 2021	2,0

7. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.405.886.436.226**	**1.224.087.612.025**
Tạm ứng hoàn lại không lãi suất	1.396.027.688.163	1.213.543.537.909
Tạm ứng cho nhân viên	1.311.946.987	1.074.308.123
Đặt cọc, ký quỹ	340.781.948	294.474.948
Phải thu ngắn hạn khác	8.206.019.128	9.175.291.045
Dài hạn	**638.993.181.477**	**638.993.181.477**
Phải thu tạm ứng - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	571.474.877.623	571.474.877.623
Phải thu cổ tức	67.144.921.854	67.144.921.854
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
TỔNG CỘNG *(*)*	**2.044.879.617.703**	**1.863.080.793.502**
Dự phòng phải thu khó đòi	(79.599.600.872)	(79.599.600.872)
Trong đó:		
Bên liên quan	*(20.000.000.000)*	*(20.000.000.000)*
Bên khác	*(59.599.600.872)*	*(59.599.600.872)*
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.965.280.016.831**	**1.783.481.192.630**
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 30) (**)	*1.309.007.454.724*	*1.206.659.214.528*
Bên khác	*735.872.162.979*	*656.421.578.974*

(**) Bao gồm trong số dư phải thu bên liên quan là phải thu TEDC, TEC và TEC 2 với số tiền là 104.915.666.178 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 72.129.608.990 VND) *(Thuyết minh số 5.1)*.

8. HÀNG TỒN KHO

Chi tiết hàng tồn kho theo các dự án được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu E-City Tân Đức *(i)*	2.531.968.891.328	2.521.043.661.434
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức *(ii)*	793.742.002.110	947.813.572.940
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo *(iii)*	474.568.697.055	468.897.053.763
Chung cư Tân Đức	117.595.383.693	117.203.718.210
Nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức	53.987.839.226	53.987.839.226
Khu dân cư Tân Đức	36.369.520.584	31.353.122.020
Chung cư Tân Tạo Plaza	27.243.628.687	25.571.517.082
Dự án khác	67.081.354.846	52.779.629.639
TỔNG CỘNG	**4.102.557.317.529**	**4.218.650.114.314**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(41.880.296.903)	(51.088.896.743)
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.060.677.020.626**	**4.167.561.217.571**

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Bao gồm trong quyền sử dụng đất của các dự án nêu trên, Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất để thế chấp cho các khoản vay. Chi tiết như sau:

(i) Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông tại Khu B thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 21.2).*

Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn và khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 21.1 và 21.2).*

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan *(Thuyết minh số 30).*

(ii) Quyền sử dụng đất 251.681 mét vuông tại KCN Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 21.2).*

(iii) Quyền sử dụng đất 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 21.2).*

Quyền sử dụng đất tại lô 181 và 182 và tài sản gắn liền trên đất tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 21.2).*

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	158.255.495	75.597.690
Phí bảo trì và cải tạo cơ sở hạ tầng KCN	-	3.083.862.083
Khác	11.381.952	44.391.456
	169.637.447	3.203.851.229
Dài hạn		
Chí phí sửa chữa nhà xưởng	8.370.929.862	9.583.443.677
Phí thuê đất	3.108.107.909	3.893.880.430
Công cụ, dụng cụ	1.061.327.816	1.718.460.635
Khác	179.602.168	111.877.777
	12.719.967.755	15.307.662.519
TỔNG CỘNG	**12.889.605.202**	**18.511.513.748**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	115.585.090.349	40.034.282.716	21.688.601.388	1.868.818.227	71.556.420	179.248.349.100
Mua trong năm	23.688.921.940	2.243.048.162	215.000.000	61.200.000	-	26.208.170.102
Thanh lý	-		(1.024.192.609)		-	(1.024.192.609)
Số cuối năm	139.274.012.289	42.277.330.878	20.879.408.779	1.930.018.227	71.556.420	204.432.326.593
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*31.991.947.230*	*8.361.752.101*	*19.651.420.727*	*1.796.863.874*	*71.556.420*	*61.873.540.352*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(64.123.062.206)	(11.090.555.178)	(20.814.302.871)	(1.868.818.227)	(71.556.420)	(97.968.294.902)
Khấu hao trong năm	(3.420.319.354)	(3.982.181.077)	(290.460.650)	(4.705.161)	-	(7.697.666.242)
Thanh lý	-	-	1.024.192.609	-	-	1.024.192.609
Số cuối năm	(67.543.381.560)	(15.072.736.255)	(20.080.570.912)	(1.873.523.388)	(71.556.420)	(104.641.768.535)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	51.462.028.143	28.943.727.538	874.298.517	-	-	81.280.054.198
Số cuối năm	71.730.630.729	27.204.594.623	798.837.867	56.494.839	-	99.790.558.058

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	5.003.802.992	4.341.215.505	9.345.018.497
Mua mới	-	185.901.000	185.901.000
Phân loại lại		(45.000.000)	(45.000.000)
Số cuối năm	5.003.802.992	4.482.116.505	9.485.919.497
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*4.296.215.505*	*4.296.215.505*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.154.237.599)	(4.296.215.505)	(5.450.453.104)
Hao mòn trong năm	(85.595.400)	(25.457.227)	(111.052.627)
Số cuối năm	(1.239.832.999)	(4.321.672.732)	(5.561.505.731)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	3.849.565.393	45.000.000	3.894.565.393
Số cuối năm	3.763.969.993	160.443.773	3.924.413.766

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản đầu tư cho thuê *(Thuyết minh số 12.1)*	608.169.413.784	608.169.413.784
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá *(Thuyết minh số 12.2)*	53.053.395.384	53.053.395.384
TỔNG CỘNG	**661.222.809.168**	**661.222.809.168**
Trừ: Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế *(Thuyết minh số 12.1)*	(186.226.709.651)	(159.141.737.572)
GIÁ TRỊ THUẦN	**474.996.099.517**	**502.081.071.596**

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

12.1 *Bất động sản đầu tư cho thuê*

VND

	Quyền sử dụng đất	*Nhà cửa và vật kiến trúc (*)*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	49.509.077.676	558.660.336.108	608.169.413.784
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(15.719.556.115)	(143.422.181.457)	(159.141.737.572)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(3.194.311.745)	(23.890.660.334)	(27.084.972.079)
Số cuối năm	(18.913.867.860)	(167.312.841.791)	(186.226.709.651)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	33.789.521.561	415.238.154.651	449.027.676.212
Số cuối năm	30.595.209.816	391.347.494.317	421.942.704.133

(*) Tập đoàn đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*.

12.2 *Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá*

Bất động sản đầu tư trị giá 53.053.395.384 VND thể hiện giá trị của lô đất tọa lạc tại Bãi Sao, Khu phố 4, Phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

12.3 *Thuyết minh bổ sung*

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Tập đoàn đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 31.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 23.3.

13. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 6.210.122.420 VND (cho năm tài chính kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 8.861.457.380 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng các dự án.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 *Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương *(i)*	561.324.090.860	561.192.825.084
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.435.760.995	259.403.503.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	**1.438.392.918.491**	**1.438.229.395.715**

(i) Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 21.2)*.

14.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Hệ thống xử lý nước thải	240.454.545	18.765.183.665
Khác	18.838.351.548	794.858.899
TỔNG CỘNG	**55.937.487.094**	**56.418.723.565**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 15.1)*	309.745.792.005	320.135.645.523
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 15.2 và 15.3)*	3.012.617.564.898	3.008.617.564.898
Trong đó:		
Đầu tư vào công ty niêm yết (Thuyết minh số 15.2)	*13.994.600.000*	*13.994.600.000*
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	*2.998.622.964.898*	*2.994.622.964.898*
TỔNG CỘNG	**3.322.363.356.903**	**3.328.753.210.421**
Dự phòng đầu tư dài hạn *(Thuyết minh số 15.3)*	(127.974.716.656)	(229.027.083.734)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.194.388.640.247**	**3.099.726.126.687**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
			Tỷ lệ sở hữu	*Giá trị đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá trị đầu tư*
			(%)	*VND*	*(%)*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư	Trước hoạt động	38,46	189.979.103.466	38,46	196.935.534.163
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế	Đang hoạt động	49,00	119.766.688.539	49,00	123.200.111.360
TỔNG CỘNG				**309.745.792.005**		**320.135.645.523**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Bảng sau trình bày các thông tin tài chính tóm tắt về thay đổi của khoản đầu tư vào công ty liên kết trong năm:

VND

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	*Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm và cuối năm	199.754.743.552	135.672.390.327	335.427.133.879
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(2.819.209.389)	(12.472.278.967)	(15.291.488.356)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(6.956.430.697)	(3.433.422.821)	(10.389.853.518)
Số cuối năm	(9.775.640.086)	(15.905.701.788)	(25.681.341.874)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	196.935.534.163	123.200.111.360	320.135.645.523
Số cuối năm	189.979.103.466	119.766.688.539	309.745.792.005

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.2 Đầu tư vào công ty niêm yết

Công ty niêm yết	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
		Số lượng cổ phiếu	*Giá trị đầu tư VND*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá trị đầu tư VND*
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000	1.399.460	13.994.600.000
Dự phòng giảm giá đầu tư			-		(7.836.976.000)
GIÁ TRỊ THUẦN			**13.994.600.000**		**6.157.624.000**

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

15.3 *Đầu tư góp vốn vào công ty khác*

Giá gốc khoản đầu tư	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Giá trị VND	*% sở hữu (*)*	*Giá trị VND*	*% sở hữu (*)*
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo *(i)*	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	660.960.043.671	16,00	660.960.043.671	16,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 *(i)*	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	91.327.700.000	11,44	91.327.700.000	11,44
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo *(ii)*	15.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
Khác	1.822.361.029		1.822.361.029	
TỔNG CỘNG	**2.998.622.964.898**		**2.994.622.964.898**	
Dự phòng đầu tư	(127.974.716.656)		(221.190.107.734)	
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.870.648.248.242**		**2.773.432.857.164**	

(*) Tỷ lệ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của các công ty này.

(i) Số tiền này được đánh giá không bị tổn thất giá trị bởi Ban Tổng Giám Đốc *(Thuyết minh số 5.1)*.

(ii) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2020, Tập đoàn đã góp thêm 4.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo ("Vinatex") bằng tiền. Theo đó, giá trị góp vốn của Tập đoàn tại Vinatex tăng lên 15.000.000.000 VND.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

16.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên khác	356.219.398.553	403.778.417.258
- *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức*	*288.019.331.495*	*332.063.350.735*
- *Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Tân Long Phát*	*5.754.215.405*	*5.754.215.405*
- *Công ty TNHH Xây dựng Tân Túc*	*5.367.288.713*	*16.367.288.713*
- *Nguyễn Duy Hưng*	*4.416.154.445*	*4.416.154.445*
- *Nhà cung cấp khác*	*52.662.408.495*	*45.177.407.960*
Bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	11.361.275.892	11.287.853.892
TỔNG CỘNG	**367.580.674.445**	**415.066.271.150**

16.2. *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bên khác	326.838.792.841	298.902.950.851
Khách hàng thuê đất	195.614.766.735	205.085.531.405
- *Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam*	*70.800.832.000*	*70.800.832.000*
- *Công ty TNHH Easy Keen*	*4.298.240.237*	*24.335.258.040*
- *Công ty TNHH Elite Mount Việt Nam*	*4.074.597.710*	*4.056.160.821*
- *Công ty TNHH Công Nghệ Điện Camet Việt Nam*	*2.418.151.938*	*13.764.366.048*
- *Khách hàng khác*	*114.022.944.850*	*92.128.914.496*
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại	106.199.525.385	61.352.306.690
Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ	11.005.717.534	10.216.210.827
Khác	14.018.783.187	22.248.901.929
Bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	-	58.950.705
TỔNG CỘNG	**326.838.792.841**	**298.961.901.556**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp	67.956.235.253	39.019.234.303	(67.443.019.322)	39.532.450.234
Thuế giá trị gia tăng	55.972.146.306	111.384.463.145	(135.896.907.465)	31.459.701.986
Thuế thu nhập cá nhân	801.604.733	351.847.219	(361.902.954)	791.548.998
Các loại thuế khác	2.651.869.029	9.739.371.234	(9.747.883.946)	2.643.356.317
TỔNG CỘNG	**127.381.855.321**	**160.494.915.901**	**(213.449.713.687)**	**74.427.057.535**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**956.428.575.804**	**867.076.837.936**
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
Chi phí lãi vay	227.950.301.253	237.238.460.192
Chi phí hoàn thiện đất và nhà xưởng đã cho thuê	90.658.447.455	83.483.295.634
Chi phí bảo trì cảnh quan	80.751.118.470	-
Chi phí thuê đất	20.885.798.421	21.162.725.108
Khác	20.321.542.917	9.330.989.714
Dài hạn	**299.755.840.920**	**275.692.217.722**
Chi phí lãi vay	299.755.840.920	275.692.217.722
TỔNG CỘNG	**1.256.184.416.724**	**1.142.769.055.658**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn thể hiện khoản tiền cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**219.861.289.216**	**111.883.899.385**
Nhận tạm ứng *(*)*	62.301.347.057	98.553.465.687
Ký quỹ, ký cược	2.535.335.515	2.651.148.106
Khác	155.024.606.644	10.679.285.592
Dài hạn	**54.724.576.415**	**58.036.316.849**
Nhận ký quỹ, ký cược *(**)*	54.724.576.415	48.216.030.909
Khác	-	9.820.285.940
TỔNG CỘNG	**274.585.865.631**	**169.920.216.234**
Trong đó:		
Bên khác	*220.482.961.989*	*82.377.803.608*
Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*54.102.903.642*	*87.542.412.626*

(*) Các khoản này bao gồm số tiền ứng trước không lãi suất nhận được từ các bên liên quan và không có thời hạn thanh toán trị giá 41.379.903.642 VND (*Thuyết minh số 30)* (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 85.160.035.118 VND).

(**) Số dư này thể hiện các khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng của Tập đoàn theo các hợp đồng thuê đất và nhà xưởng trong khu công nghiệp.

21. VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn	**123.243.540.491**	**125.024.232.849**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	76.907.440.491	44.719.854.421
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	45.386.000.000	77.786.878.428
Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.3)*	950.100.000	2.517.500.000
Vay dài hạn	**176.849.914.372**	**324.993.978.751**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	175.365.464.372	323.503.728.751
Vay đối tượng khác *(Thuyết minh số 21.3)*	1.484.450.000	1.490.250.000
TỔNG CỘNG	**300.093.454.863**	**450.018.211.600**

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay trong năm như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	450.018.211.600	849.909.682.614
Cấn trừ khoản phải thu	-	(51.981.205.816)
Tiền thu từ đi vay	81.517.229.877	60.322.149.098
Tiền chi trả nợ gốc vay	(231.441.986.614)	(408.232.414.296)
Số cuối năm	**300.093.454.863**	**450.018.211.600**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Vay ngân hàng ngắn hạn*

Ngân hàng	*Số cuối năm* VND	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất* (%/năm)		*Hình thức đảm bảo*	*Mục đích vay*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam						
Khoản vay 1	76.907.440.491	Ngày 12 tháng 11 năm 2021	8	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 181 và 182 tại KCN Tân Tạo diện tích 4.598 mét vuông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 711 tại Xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An diện tích 28.934 mét vuông *(Thuyết minh số 8)*.	Bổ sung vốn lưu động

17. VAY (tiếp theo)

17.2 *Vay ngân hàng dài hạn*

Ngân hàng	*Số cuối năm*	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*	*Mục đích vay*
	VND		*(%/năm)*		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	8.284.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% - 6%/năm (trung bình 11,5%/năm)	Quyền sử dụng của 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất của 248.7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng 251.681 mét vuông đất tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD *(Thuyết minh số 8 và 14.1).*	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	6.700.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	158.709.517.502	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank +3%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (trung bình 9,2%/năm)	Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông và các tài sản trên đất tại khu B thuộc dự án E-City Tân Đức *(Thuyết minh số 8).*	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	44.372.946.870				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	2.685.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 3 năm 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3,7%/năm có thể được thay đổi mỗi 6 tháng (trung bình 10,0%/năm)	Quyền sử dụng đất lô 181 và 182 và tài sản trên đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông và tài sản gắn liền với đất tại Xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An *(Thuyết minh số 8 và 12.1).*	Mua tài sản
TỔNG CỘNG	**220.751.464.372**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*45.386.000.000*				
Vay dài hạn	*175.365.464.372*				

21. VAY (tiếp theo)

21.3 *Vay dài hạn đối tượng khác*

Ngân hàng	*Số cuối năm* VND	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*	*Mục đích vay*
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH Một Thành Viên Quốc Tế Chailease					
Khoản vay 1	776.250.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 17 tháng 5 năm 2022	Lãi suất tiêu chuẩn (thả nổi) + biên độ (1.67)	Tài sản thuê tài chính	Thuê xe tải
Khoản vay 2	1.658.300.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 10 tháng 10 năm 2024	Lãi suất tiêu chuẩn (thả nổi) + biên độ (2.24)	Tài sản thuê tài chính	Thuê xe tải
TỔNG CỘNG	**2.434.550.000**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*950.100.000*				
Vay dài hạn	*1.484.450.000*				

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	655.424.112.776	10.352.918.086.287
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	202.907.042.188	202.907.042.188
Số cuối năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	858.331.154.964	10.555.825.128.475
Năm nay						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	858.331.154.964	10.555.825.128.475
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	176.193.567.698	176.193.567.698
Số cuối năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	1.034.524.722.662	10.732.018.696.173

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 *Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm và cuối năm	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000

22.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu được phép phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu phổ thông	*938.463.607*	*938.463.607*
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu phổ thông	*(142.032)*	*(142.032)*
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
Cổ phiếu phổ thông	*938.321.575*	*938.321.575*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Tập đoàn được hưởng cổ tức do Tập đoàn công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

22.4 *Lãi trên mỗi cổ phiếu*

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ *(VND)*	167.492.847.617	202.907.042.188
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	938.321.575	938.321.575
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND)*	188	216

Tập đoàn không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

23. DOANH THU

23.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần	**648.799.149.974**	**1.306.558.628.596**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*380.408.266.382*	*941.559.124.351*
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng. kho bãi và đất (Thuyết minh số 23.3)	*229.773.175.155*	*135.404.150.597*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*30.491.821.129*	*133.089.949.071*
Doanh thu bán đất thương mại	*6.817.137.308*	*96.074.154.577*
Doanh thu bán đất tái định cư	*1.308.750.000*	*431.250.000*
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	*648.599.446.883*	*1.306.418.903.596*
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*199.703.091*	*139.725.000*

Trong năm, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành của Tập đoàn như sau:

VND

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	*Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất*
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	380.408.266.382	3.025.228.250
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	(223.545.328.328)	(1.659.997.281)
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	156.862.938.054	1.365.230.969

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	3.449.681.460	6.481.785.250
Lãi tiền gửi ngân hàng	654.003.798	253.557.502
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	54.827.850	-
Khác	32.475.510	648.087.836
TỔNG CỘNG	**4.190.988.618**	**7.383.430.588**

23.3 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 12.3. 23.1, 24)*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	229.773.175.155	135.404.150.597
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(34.545.656.815)	(25.490.274.561)
TỔNG CỘNG	**195.227.518.340**	**109.913.876.036**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	223.545.328.328	646.284.532.038
Giá vốn dịch vụ	120.187.040.920	118.609.176.418
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	34.545.656.815	25.490.274.561
Giá vốn bán đất tái định cư	1.308.750.000	431.250.000
Giá vốn bán đất thương mại	1.253.542.446	92.783.293.636
Khác	3.340.400.399	2.663.921.810
TỔNG CỘNG	**384.180.718.908**	**886.262.448.463**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	28.717.943.745	57.155.943.528
Hoàn nhập các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(100.611.044.248)	-
Lập dự phòng đầu tư	-	60.951.313.629
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	403.793.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	4.917.500	18.904.289.051
TỔNG CỘNG	**(71.888.183.003)**	**137.415.339.208**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**1.184.199.584**	**10.092.598.855**
Chí phí hoa hồng	960.329.974	9.847.804.894
Chi phí nhân viên	213.046.260	240.793.961
Khác	10.823.350	4.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**93.144.806.162**	**49.765.823.218**
Dự phòng phải thu khó đòi	48.313.145.430	1.207.238.484
Chi phí nhân viên	26.080.759.651	32.342.620.764
Chi phí dịch vụ	2.734.610.798	-
Chi phí khấu hao	486.793.335	-
Khác	15.529.496.948	16.215.963.970
TỔNG CỘNG	**94.329.005.746**	**59.858.422.073**

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	223.545.328.328	646.284.532.038
Giá vốn dịch vụ cung cấp	120.187.040.920	118.609.176.418
Dự phòng phải thu khó đòi	48.313.145.430	1.207.238.484
Chi phí khấu hao	35.107.381.860	34.038.178.920
Chi phí nhân viên	26.293.805.911	32.583.414.725
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.529.496.948	14.592.117.277
Giá vốn bán đất nền thương mại	1.253.542.446	92.783.293.636
Giá vốn bán đất nền tái định cư	1.308.750.000	431.250.000
Khác	6.971.232.811	5.591.669.038
TỔNG CỘNG	**478.509.724.654**	**946.120.870.536**

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**17.371.806.782**	**13.091.446.561**
Tiền phạt thu từ khách hàng	8.734.982.556	4.398.999.401
Tiền phạt thu từ hủy hợp đồng	4.099.093.042	3.153.300.862
Khác	4.537.731.184	5.539.146.298
Chi phí khác	**(9.265.566.408)**	**(5.115.097.245)**
Các khoản phạt	(1.640.610.565)	(4.030.942.137)
Khác	(7.624.955.843)	(1.084.155.108)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	**8.106.240.374**	**7.976.349.316**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế cho năm hiện hành, ngoại trừ TAD.

TAD có nghĩa vụ nộp thuế TNDN cho giai đoạn I khu hạ tầng công nghiệp với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng thuế suất phổ thông cho các năm tiếp theo. TAD được miễn thuế TNDN trong 6 (sáu) năm từ 2006 đến 2012, và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 (chín) năm tiếp theo. Cho các giai đoạn còn lại, TAD có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.958.485.812	49.796.455.473
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong năm trước	9.060.748.491	(27.817.120.077)
	39.019.234.303	21.979.335.396
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.910.802.545	6.781.615.147
TỔNG CỘNG	**64.930.036.848**	**28.760.950.543**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 *Thuế TNDN* (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**244.084.983.797**	**235.079.077.764**
Thuế TNDN theo thuế suất của Tập đoàn	48.816.996.759	47.015.815.553
Các khoản điều chỉnh		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong năm trước	9.060.748.491	(27.817.120.077)
Lỗ thuế ở công ty con chưa ghi nhận thuế hoãn lại	6.865.396.369	-
Chia lỗ từ công ty liên kết	2.077.970.704	660.624.198
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.606.871.120	8.901.630.869
Thuế TNDN được miễn giảm trong năm *(*)*	(3.497.946.595)	-
Chi phí thuế TNDN	**64.930.036.848**	**28.760.950.543**

(*) Đây là khoản miễn giảm 30% đối với đơn vị có doanh thu dưới 200 tỷ đồng theo Nghị định số 114/2020 / NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020.

29.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận chưa thực hiện	5.688.785.505	-	5.688.785.505	
Trích trước chi phí hoạt động	4.184.711.833	4.184.711.833	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	277.931.778	276.956.342	975.436	73.378.507
Lãi vay	-	3.497.991.033	(3.497.991.033)	3.497.991.033
	10.151.429.116	7.959.659.208	2.191.769.908	3.571.369.540
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất và nhà xưởng chưa chịu thuế	(95.547.164.151)	(76.307.883.291)	(19.239.280.860)	(12.441.128.029)
Chênh lệch tỉ giá	(556.294.310)	(782.029.550)	225.735.240	1.894.401.764
Dự phòng đầu tư vào công ty con, liên kết	(12.443.138.736)	-	(12.443.138.736)	-
Khác	(11.696.949.715)	(15.051.061.618)	3.354.111.903	193.741.578
	(120.243.546.912)	(92.140.974.459)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	***(110.092.117.796)***	***(84.181.315.251)***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(25.910.802.545)***	***(6.781.615.147)***

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ xây dựng	33.757.905.485	517.307.891.823
		Nhận tạm ứng	16.051.000.000	-
		Sử dụng dịch vụ	-	18.942.353.594
		Chi tạm ứng	-	15.878.000.000
		Mua hang hóa và dịch vụ	-	103.492.500
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	77.030.000.000	204.500.000.000
		Góp vốn	-	49.400.000.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	32.748.057.188	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	10.428.000.000	114.452.030.800
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA - RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	6.200.000.000	-
		Cho vay	6.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	73.422.000	2.185.579.363
		Chi tạm ứng	-	1.300.000.000
		Doanh thu bán hàng	-	36.232.500
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	5.150.000.000	-
		Chi tạm ứng	-	34.706.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Từ & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	426.650.000	22.725.200.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng	75.784.000	57.914.920.861
		Nhận tạm ứng	-	57.911.215.518

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm (tiếp theo):

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	18.000.000	3.306.757.626
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	-	75.491.117.000
Công ty Cổ phần Tân Phương Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	-	11.790.000.000

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu khách hàng *(Thuyết minh số 5.1)*				
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/Công ty được đầu tư	Cho thuê đất	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư	200.000.000.000	200.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	283.205.450
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270	43.621.209.270
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cho thuê đất	15.813.418.065	16.089.307.345
		Cung cấp dịch vụ	447.571.780	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Common key management personnel	Services rendered	1.566.349.079	1.393.123.279
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	1.267.205.791	1.293.077.720
Trường Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Cung cấp dịch vụ	192.771.690	192.771.690
			1.550.053.071.131	**1.550.017.240.210**
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 5.2)*				
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ xây dựng	163.210.912.413	58.007.685.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	34.361.600.162	34.361.600.162
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Khác	760.370.000	760.370.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Khác	28.000.000	28.000.000
			198.360.882.575	**93.157.655.518**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay *(Thuyết minh số 6)*				
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA – RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cho vay	6.000.000.000	-
Phải thu khác *(Thuyết minh số 7)*				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	552.964.806.129	475.934.806.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	177.029.503.592	132.742.003.592
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	125.586.407.931	136.014.407.931
Quỹ ITA "Vì Tương Lai"	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.254.198.900	82.271.478.900
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	68.674.000.000	63.504.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA – RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	63.961.911.455	60.261.911.455
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	62.650.708.044	55.532.708.044
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức	47.144.621.854	47.144.621.854
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	38.300.958.134	12.652.900.946
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	33.241.250.000	32.814.600.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.015.300.000	20.010.300.000
Bà Đặng Hoàng Yến (Maya Dangelas)	Cổ đông	Chi tạm ứng	13.725.189.008	-

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
***Phải thu khác** (Thuyết minh số 7)* (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Truyền thông – Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	10.628.996.000	10.628.996.000
Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông	Chi tạm ứng	5.000.000.000	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	3.964.000.000	3.944.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	3.126.124.000	3.085.000.000
Ông Trần Hoàng Ân	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	440.000.000	440.000.000
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi hộ	214.000.000	214.000.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	85.479.677	4.463.479.677
			1.309.007.454.724	**1.206.659.214.528**
***Phải trả cho người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 16.1)*				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi phí dịch vụ	8.186.780.589	8.186.780.589
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi phí dịch vụ	2.073.395.303	1.999.973.303
Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương	Cổ đông lớn/ Công ty được đầu tư	Dịch vụ xây dựng	1.101.100.000	1.101.100.000
			11.361.275.892	**11.287.853.892**
***Người mua trả tiền trước ngắn hạn** (Thuyết minh số 16.2)*				
Ông Trần Hoàng Ân	Cổ đông	Khác	-	58.950.705
			-	**58.950.705**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kết toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 20)*				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	12.523.475.717	29.551.475.717
Công ty Cổ phần Tân Đông Phương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	11.790.000.000	11.790.000.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	11.673.000.000	-
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đông	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	3.588.537.200	80.004.200
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	1.520.222.414	1.520.222.414
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Nhận tạm ứng	1.365.772.524	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Khác	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	883.015.000	883.015.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	698.973.987	698.973.987
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	9.898.000	4.540.000
Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất Kiên Lương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	8.800	8.800
Bà Đặng Hoàng Yến (Maya Dangelas)	Cổ đông	Nhận tạm ứng	-	31.631.795.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Khác	-	1.332.377.508
			54.102.903.642	**87.542.412.626**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Cam kết bảo lãnh:

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức của Tập đoàn đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan *(Thuyết minh số 8)*.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	744.729.000	873.091.571
TỔNG CỘNG	**744.729.000**	**873.091.571**

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản cam kết theo hợp đồng liên quan đến việc xây dựng và dịch vụ phục vụ dự án như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng *(*)*	1.248.414.671.956	920.950.894.963
Tư vấn khảo sát	38.536.355.600	77.192.385.000
Giải phóng mặt bằng	48.675.304.865	50.316.084.754
Tư vấn thiết kế	6.043.238.511	5.554.582.400
TỔNG CỘNG	**1.341.669.570.932**	**1.054.013.947.117**

(*) Tại ngày báo cáo này, các công trình của Tập đoàn bao gồm dự án E-City Tân Đức và Nhiệt điện Kiên Lương đang được triển khai và Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng khung liên quan đến việc xây dựng các công trình này với các nhà thầu xây dựng bao gồm Công ty Cổ phần Delta Miền Nam và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức. Do vậy, Tập đoàn trình bày các cam kết theo giá trị xây dựng của các hợp đồng đã được ký kết.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải thu tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Dưới 1 năm	80.748.776.660	79.367.831.875
Từ 1 - 5 năm	187.387.181.620	180.475.856.734
Trên 5 năm	70.443.042.900	113.043.568.130
TỔNG CỘNG	**338.579.001.180**	**372.887.256.739**

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

		Theo GCNĐKKD		*Số cuối năm*	
Công ty	*Mối quan hệ*	*Vốn điều lệ VND*	*% sở hữu*	*Vốn điều lệ đã góp VND*	*Vốn điều lệ chưa góp VND*
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19,00	1.752.748.089.908	147.251.910.092
Công Ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10,00	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	750.000.000.000	16,00	660.960.043.671	89.039.956.329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	230.000.000.000	38,46	199.754.743.552	30.245.256.448
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Tân Tạo	Công ty liên kết	147.000.000.000	49,00	135.672.390.327	11.327.609.673
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	20.000.000.000	7,86	15.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG		**4.047.000.000.000**		**3.181.866.087.748**	**865.133.912.252**

31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Nợ tiềm tàng

Hiện tại, Tập đoàn được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã ghi nhận 100% doanh thu cho toàn bộ thời gian cho thuê lại trên phần đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng với tổng diện tích là 921.198 mét vuông và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.651.043 mét vuông. Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 20.880.443.639 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội Việt Nam ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn, Tập đoàn có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá trả tiền thuê đất một lần, mà số tiền này có thể khác với số tiền đã được Tập đoàn trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Tập đoàn vẫn chưa xác định được giá trị tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất nêu trên tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng và Khu Công Nghiệp Tân Đức.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chưa nhận được thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về cơ sở xác định giá trị tiền thuê đất phải trả một lần cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định trình bày khoản nợ dự phòng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 – Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp và khu dân cư, cung cấp thuê tài chính nhà xưởng, kho bãi và văn phòng, và cung cấp các dịch cụ có liên quan khác.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Tập đoàn hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

VND

	Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	*Cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng*	*Đất nền thương mại*	*Cung cấp dịch vụ*	*Tổng cộng*
Năm nay					
Doanh thu thuần					
Doanh thu	*380.408.266.382*	*229.773.175.155*	*6.817.137.308*	*31.800.571.129*	*648.799.149.974*
Tổng doanh thu	**380.408.266.382**	**229.773.175.155**	**6.817.137.308**	**31.800.571.129**	**648.799.149.974**
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	*156.862.938.054*	*195.227.518.340*	*5.563.594.862*	*(93.035.620.190)*	*264.618.431.066*
Chi phí không phân bổ					*(20.533.447.269)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*244.084.983.797*
Chi phí thuế TNDN					*(64.930.036.848)*
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					**179.154.946.949**
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*4.209.813.795.800*	*565.558.970.506*	*2.972.608.575.369*	*379.472.127.553*	*8.127.453.469.228*
Tài sản không phân bổ					*5.369.646.389.043*
Tổng tài sản					**13.497.099.858.271**
Công nợ bộ phận	*1.337.795.344.737*	*8.408.747.258*	*728.534.841.647*	*60.963.050.346*	*2.135.701.983.987*
Công nợ không phân bổ					*588.967.803.049*
Tổng công nợ					**2.724.669.787.036**

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau (tiếp theo):

VND

	Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	*Cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng*	*Đất nền thương mại*	*Cung cấp dịch vụ*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Doanh thu thuần					
Doanh thu	*941.559.124.351*	*126.867.602.597*	*96.505.404.577*	*141.626.497.071*	*1.306.558.628.596*
Tổng doanh thu	**941.559.124.351**	**126.867.602.597**	**96.505.404.577**	**141.626.497.071**	**1.306.558.628.596**
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	*295.274.592.313*	*104.213.876.036*	*3.722.110.941*	*17.085.600.843*	*420.296.180.133*
Lợi nhuận không phân bổ					*(185.217.102.369)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*235.079.077.764*
Chi phí thuế TNDN					*(28.760.950.543)*
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					**206.318.127.221**
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*4.336.399.843.686*	*585.802.942.025*	*3.032.233.429.392*	*376.801.586.584*	*8.331.237.801.687*
Tài sản không phân bổ					*4.969.335.053.010*
Tổng tài sản					**13.300.572.854.697**
Công nợ bộ phận	*1.209.883.453.060*	*9.115.919.291*	*577.775.212.002*	*59.960.507.035*	*1.856.735.091.388*
Công nợ không phân bổ					*850.562.639.023*
Tổng công nợ					**2.707.297.730.411**

33. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Lương Thị Hồng	Nguyễn Thị Hoa	Đặng Thị Hoàng Yến (Maya Dangelas)
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2021