Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng

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 16:22:05 +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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 49

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 ký của Công ty trong năm hiện tại 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 đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi và kinh doanh nhà ở.

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 Hổ	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 riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 12.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

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

Số tham chiếu: 60752657/22005283

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 kiểm toán cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà BanTổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 28 của báo cáo tài chính riêng. Cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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. 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, Công ty 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 Công ty trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Công ty 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.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty chưa nhận được thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về cơ sở để 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 riêng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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 1.384.960.211.634 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 1.352.174.154.446 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 riêng, 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 RIÊNG
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**		**4.244.315.380.924**	**4.072.823.071.889**
110	***I. Tiền***	***4***	***50.371.478.307***	***25.849.439.160***
111	1. Tiền		50.371.478.307	25.849.439.160
130	***II. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.163.898.552.051***	***1.038.694.541.226***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	307.030.479.508	300.484.544.615
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	273.533.106.725	257.807.241.164
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	796.569.433.045	659.239.222.674
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(213.234.467.227)	(178.836.467.227)
140	***III. Hàng tồn kho***	***7***	***3.022.401.921.504***	***3.005.195.229.420***
141	1. Hàng tồn kho		3.058.214.992.728	3.041.008.300.644
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
150	***IV. Tài sản ngắn hạn khác***		***7.643.429.062***	***3.083.862.083***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	3.083.862.083
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	7.643.429.062	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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**		**8.475.769.013.396**	**8.414.049.883.359**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.869.998.696.259***	***1.869.998.696.259***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	582.854.150.803	582.854.150.803
220	***II. Tài sản cố định***		***18.347.691.157***	***21.062.428.488***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	18.347.691.157	21.062.428.488
222	Nguyên giá		76.945.353.400	76.945.353.400
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.597.662.243)	(55.882.924.912)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.296.215.505)	(4.296.215.505)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***9***	***114.268.562.182***	***116.614.493.114***
231	1. Nguyên giá		139.868.545.881	139.868.545.881
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(25.599.983.699)	(23.254.052.767)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.491.809.729.786***	***1.478.434.642.804***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11.1	1.438.392.918.491	1.438.229.395.715
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.2	53.416.811.295	40.205.247.089
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***12***	***4.981.344.334.012***	***4.926.793.222.828***
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.221.815.967.060	2.221.815.967.060
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		199.754.743.552	199.754.743.552
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.674.503.065.432	2.670.503.065.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		*(114.729.442.032)*	(165.280.553.216)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***-***	***1.146.399.866***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	1.146.399.866
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**12.720.084.394.320**	**12.486.872.955.248**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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**		**2.353.458.490.763**	**2.151.177.884.441**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.798.782.719.460***	***1.474.249.612.105***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	37.265.070.003	40.384.107.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	198.147.459.815	135.408.179.683
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	6.362.541.190	58.162.530.623
314	4. Phải trả người lao động		1.141.205.000	1.136.447.800
315	5 Chi phí phải trả ngắn hạn	15	709.542.582.655	718.830.741.594
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	11.275.588.459	13.423.263.116
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	712.676.661.847	384.319.438.735
320	8. Vay ngắn hạn	18	122.293.440.491	122.506.732.849
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***554.675.771.303***	***676.928.272.336***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15	299.755.840.920	275.692.217.722
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	11.046.663.241	9.820.285.940
338	3. Vay dài hạn	18	175.365.464.372	323.503.728.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	67.248.909.660	66.653.146.813
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	19	1.258.893.110	1.258.893.110
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**10.366.625.903.557**	**10.335.695.070.807**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***10.366.625.903.557***	***10.335.695.070.807***
411	1. Vốn cổ phần	20.1	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	20.1	569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	414.687.640.046	383.756.807.296
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*383.756.807.296*	*383.240.995.867*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*30.930.832.750*	*515.811.429*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**12.720.084.394.320**	**12.486.872.955.248**

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 RIÊNG
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**	**21.1**	**92.790.036.762**	**171.889.910.122**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**21.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21.1**	**92.790.036.762**	**171.889.910.122**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**22**	**(28.236.891.916)**	**(38.989.948.000)**
20	**5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**64.553.144.846**	**132.899.962.122**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**		**26.765.224**	**635.928.459**
22	**7. Chi phí tài chính**	**23**	**22.102.680.446**	**(108.762.374.233)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(28.448.430.738)*	*(54.449.352.062)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**24**	**-**	**(9.213.447.758)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**24**	**(52.104.870.945)**	**(2.131.486.216)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**34.577.719.571**	**13.428.582.374**
31	**11. Thu nhập khác**		**2.693.274.268**	**1.140.828.116**
32	**12. Chi phí khác**		**(246.707)**	**(3.386.752.775)**
40	**13. Lợi nhuận (lỗ) khác**		**2.693.027.561**	**(2.245.924.659)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**37.270.747.132**	**11.182.657.715**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**26.1**	**(5.744.151.535)**	**(14.236.628.941)**
52	**16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**26.3**	**(595.762.847)**	**3.569.782.655**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**30.930.832.750**	**515.811.429**

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 RIÊNG
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	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**37.270.747.132**	**11.182.657.715**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8, 9	5.060.668.263	4.540.390.124
03	(Hoàn nhập các khoản dự phòng) các khoản dự phòng		(16.153.111.184)	37.758.187.281
05	Lỗ từ hoạt động đầu tư		-	373.377.341
06	Chi phí lãi vay	23	28.448.430.738	54.449.352.062
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**54.626.734.949**	**108.303.964.523**
09	Tăng các khoản phải thu		(167.245.439.887)	(23.598.023.296)
10	Tăng hàng tồn kho		(17.370.214.860)	(518.628.794.700)
11	Tăng các khoản phải trả		343.157.138.418	862.976.460.362
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		4.230.261.949	(260.825.657)
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.672.966.479)	(14.399.948.520)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(15.000.000.000)	(24.846.839.263)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**188.725.514.090**	**389.545.993.449**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(11.851.918.206)	(20.715.397.931)
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	12.3	(4.000.000.000)	(49.400.000.000)
27	Tiền lãi nhận được		-	30.415.659
30	**Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(15.851.918.206)**	**(70.084.982.272)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	79.354.229.877	51.003.933.952
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(227.705.786.614)	(346.827.185.198)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(148.351.556.737)**	**(295.823.251.246)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 thuần trong năm**		**24.522.039.147**	**23.637.759.931**
60	**Tiền đầu năm**		**25.849.439.160**	**2.211.679.229**
70	**Tiền cuối năm**	**4**	**50.371.478.307**	**25.849.439.160**

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 ký của Công ty trong năm hiện tại 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 đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi; và kinh doanh nhà ở.

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 143 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 157).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

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

  Công ty con 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 con 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 98,5% 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 DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

  Công ty con 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, và 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 con này (31 tháng 12 năm 2019: 94,5%).

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

  Công ty con 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 con này (31 tháng 12 năm 2019: 51%).

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

  Công ty con 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 con này (31 tháng 12 năm 2019: 51%).

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

  Công ty con 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 con này (31 tháng 12 năm 2019: 60%).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập 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 đề ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng 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 và 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm 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 quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 tồn kho 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 riêng 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 riêng 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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc 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 riêng.

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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 riêng.

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

3.5 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian 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 suốt 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 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 6 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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao 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 Công ty 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 riêng 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 riêng 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.

3.8 *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 Công ty.

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

3.9 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 riêng 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.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các đơn vị khác

Khoản đầu tư vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá 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 riêng.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 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 Công ty 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 riêng.

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (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 Công ty 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 Công ty 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 riêng theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 và phát triển

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

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 riêng.

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 từ 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 doanh thu 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
- Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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;
- Công ty 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
- Công ty 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 riêng 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.

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

3.17 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho 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 riêng 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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 riêng.

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 và công ty liên kết khi Công ty 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 và 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.

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

3.17 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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.

3.18 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	221.595.989	74.096.505
Tiền gửi ngân hàng	50.149.882.318	25.775.342.655
TỔNG CỘNG	**50.371.478.307**	**25.849.439.160**

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

5.1 *Phải thu khách hàng*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**307.030.479.508**	**300.484.544.615**
Phải thu từ các bên liên quan	264.333.901.689	262.026.644.489
Phải thu từ các bên khác, trong đó:	42.696.577.819	38.457.900.126
- *Chi nhánh Công ty CP ĐT-Khai Thác-Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA*	*13.300.057.700*	*5.380.057.700*
- *Công ty TNHH TM DV 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*
- *Khác*	*22.725.098.205*	*25.361.725.365*
Dài hạn	**1.287.144.545.456**	**1.287.144.545.456**
Phải thu từ các bên liên quan *(*)*	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
TỔNG CỘNG *(**)*	**1.594.175.024.964**	**1.587.629.090.071**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(152.869.148.883)	(152.869.148.883)
Trong đó:		
Bên liên quan	*(140.000.000.000)*	*(140.000.000.000)*
Bên khác	*(12.869.148.883)*	*(12.869.148.883)*
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.441.305.876.081**	**1.434.759.941.188**
(**) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*1.551.478.447.145*	*1.549.171.189.945*
Bên khác	*42.696.577.819*	*38.457.900.126*

(*) Số tiền này thể hiện số phải thu từ việc Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng Tân Tạo ("TEDC") thuê đất của Công ty cho dự án nhiệt điện Kiên Lương.

Ngoài ra, Công ty 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 12.3)	**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 6)*	**97.815.666.178**	**65.029.608.990**
- *TEDC*	*55.550.708.044*	*55.532.708.044*
- *TEC*	*38.300.958.134*	*5.552.900.946*
- *TEC 2*	*3.964.000.000*	*3.944.000.000*

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

5.1 *Phải thu khách hàng* (tiếp theo)

(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 Công ty và TEDC đã góp vốn vào TEC ("Dự án"). Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, giá trị các khoản phải thu cùng khoản đầu tư nói trên của Công ty 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 Công ty 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 Công ty vào TEDC và TEC 2 hay không. Theo kết quả đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, công nợ phải thu và giá trị khoản đầu tư của Công ty là không bị suy giảm tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng, 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, Công ty vẫn có chủ trương sẽ tiếp tục triển khai thực hiện dự án.

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho các bên khác, trong đó:	171.353.777.697	174.457.561.657
- *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức*	*91.006.703.842*	*91.006.703.842*
- *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*
- *Khác*	*4.107.373.855*	*7.211.157.815*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	102.179.329.028	83.349.679.507
TỔNG CỘNG	**273.533.106.725**	**257.807.241.164**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(37.248.000.000)	(2.850.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**236.285.106.725**	**254.957.241.164**

6. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**796.569.433.045**	**659.239.222.674**
Tạm ứng không lãi suất	792.776.443.961	655.508.016.773
Tạm ứng nhân viên	304.748.141	424.500.278
Đặt cọc	294.474.948	294.474.948
Khác	3.193.765.995	3.012.230.675
Dài hạn	**582.854.150.803**	**582.854.150.803**
Phải thu ứng trước Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	562.480.468.803	562.480.468.803
Phải thu cổ tức	20.000.300.000	20.000.300.000
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
TỔNG CỘNG *(*)*	**1.379.423.583.848**	**1.242.093.373.477**
Dự phòng phải thu khó đòi	(23.117.318.344)	(23.117.318.344)
Trong đó:		
Bên liên quan	*(20.000.000.000)*	*(20.000.000.000)*
Bên khác	*(3.117.318.344)*	*(3.117.318.344)*
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.356.306.265.504**	**1.218.976.055.133**
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27) (**)	*798.524.395.961*	*661.116.344.773*
Bên khác	*580.899.187.887*	*580.977.028.704*

(**) Bao gồm trong số dư phải thu bên liên quan là phải thu TEDC, TEC và TEC 2 với số tiền là 97.815.666.178 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 65.029.608.990 VND) *(Thuyết minh số 5.1)*.

7. 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	2.522.105.954.141
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo *(ii)*	474.568.697.055	468.897.053.763
Khu căn hộ Tân Tạo	27.243.628.687	25.571.517.082
Dự án khác	24.433.775.658	24.433.775.658
TỔNG CỘNG	**3.058.214.992.728**	**3.041.008.300.644**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.022.401.921.504**	**3.005.195.229.420**

Bao gồm trong quyền sử dụng đất của các dự án nêu trên, Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng. 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 18.2)*.

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 dài hạn *(Thuyết minh số 18.1 và 18.2)*.

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 27)*.

(ii) Quyền sử dụng 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 18.2)*.

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 18.1, 18.2)*.

8. 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*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm và số cuối năm	38.601.979.289	24.774.763.855	12.290.654.483	1.277.955.773	76.945.353.400
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*30.142.158.315*	*4.308.479.929*	*12.290.654.483*	*1.028.841.768*	*47.770.134.495*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(36.807.464.975)	(5.506.849.681)	(12.290.654.483)	(1.277.955.773)	(55.882.924.912)
Khấu hao trong năm	(422.991.048)	(2.291.746.283)	-	-	(2.714.737.331)
Số cuối năm	(37.230.456.023)	(7.798.595.964)	(12.290.654.483)	(1.277.955.773)	(58.597.662.243)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	1.794.514.314	19.267.914.174	-	-	21.062.428.488
Số cuối năm	1.371.523.266	16.976.167.891	-	-	18.347.691.157

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Bất động sản đầu tư cho thuê *(Thuyết minh số 9.1)*	86.815.150.497	86.815.150.497
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá *(Thuyết minh số 9.2)*	53.053.395.384	53.053.395.384
TỔNG CỘNG	**139.868.545.881**	**139.868.545.881**
Trừ: giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế *(Thuyết minh số 9.1)*	(25.599.983.699)	(23.254.052.767)
GIÁ TRỊ THUẦN	**114.268.562.182**	**116.614.493.114**

9.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

VND

	Nhà cửa và và vật kiến trúc (*)	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	69.731.300.550	17.083.849.947	86.815.150.497
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(18.437.384.592)	(4.816.668.175)	(23.254.052.767)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(1.809.854.444)	(536.076.488)	(2.345.930.932)
Số cuối năm	(20.247.239.036)	(5.352.744.663)	(25.599.983.699)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	51.293.915.958	12.267.181.772	63.561.097.730
Số cuối năm	49.484.061.514	11.731.105.284	61.215.166.798

(*) Công ty đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn *(Thuyết minh số 18.2)*.

9.2 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.

9.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty 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 Công ty 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 28.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 21.2.

10. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 5.284.383.032 VND (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 của các dự án.

11. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

11.1 *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 của 248,7 héc-ta 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 18.2).*

11.2 *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
Khác	16.558.130.294	3.346.566.088
TỔNG CỘNG	**53.416.811.295**	**40.205.247.089**

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Giá gốc các khoản đầu tư		
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 12.1)*	2.221.815.967.060	2.221.815.967.060
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 12.2)*	199.754.743.552	199.754.743.552
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 12.3)*	2.674.503.065.432	2.670.503.065.432
TỔNG CỘNG	**5.096.073.776.044**	**5.092.073.776.044**
Dự phòng đầu tư dài hạn	(114.729.442.032)	(165.280.553.216)
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.981.344.334.012**	**4.926.793.222.828**

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

12.1 *Đầu tư vào công ty con*

Chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

			Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Công ty con	*Hoạt động kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*% sở hữu /biểu quyết*	*Giá trị đầu tư VND*	*% sở hữu /biểu quyết*	*Giá trị đầu tư VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	Đang hoạt động	98,50	1.741.160.000.000	98,50	1.741.160.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	Đang hoạt động	100	380.000.000.000	100	380.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan	Đang hoạt động	94,50	94.500.000.000	94,50	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51,00	6.113.326.060	51,00	6.113.326.060
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Trước hoạt động	60,00	17.015.000	60,00	17.015.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51,00	25.626.000	51,00	25.626.000
TỔNG CỘNG				**2.221.815.967.060**		**2.221.815.967.060**
Dự phòng các khoản đầu tư				(7.564.987.548)		(7.564.987.548)
GIÁ TRỊ THUẦN				**2.214.250.979.512**		**2.214.250.979.512**

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

12.2 *Đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết	*Hoạt động kinh doanh*	*Tình trạng hoạt động*	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
			% sở hữu /biểu quyết	*Giá trị đầu tư VND*	*% sở hữu /biểu quyết*	*Giá trị đầu tư 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	199.754.743.552	38,46	199.754.743.552
Dự phòng các khoản đầu tư				(9.066.397.428)		(9.066.397.428)
GIÁ TRỊ THUẦN				**190.688.346.124**		**190.688.346.124**

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

12.3 *Góp vốn vào đơn vị khác*

Công ty đã đầu tư vào các đơn vị khác có hoạt động kinh doanh của các công ty liên quan đến hoạt động chính của Công ty, chi tiết tỷ lệ sở hữu như sau:

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	444.167.844.205	11,00	444.167.844.205	11,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo *(ii)*	15.000.000.000	7,86	11.000.000.000	7,86
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	**2.674.503.065.432**		**2.670.503.065.432**	
Dự phòng đầu tư	(98.098.057.056)		(148.649.168.240)	
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.576.405.008.376**		**2.521.853.897.192**	

(*) 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, Công ty 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 Công ty tại Vinatex tăng lên 15.000.000.000 VND.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

13.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán, trong đó:	34.090.574.700	37.283.034.402
- *Morris Architects Inc.*	*18.296.175.111*	*18.296.175.111*
- *Bà Hoàng Thị Kim Tuyến*	*5.367.288.713*	*8.055.604.406*
- *Khác*	*10.427.110.876*	*10.931.254.885*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	3.174.495.303	3.101.073.303
TỔNG CỘNG	**37.265.070.003**	**40.384.107.705**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

13.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại E-City	106.199.525.385	51.073.635.707
Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	70.800.832.000	70.800.832.000
Khác	21.147.102.430	13.533.711.976
TỔNG CỘNG	**198.147.459.815**	**135.408.179.683**

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Số tăng trong năm*	*Số giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	7.643.429.062	-	7.643.429.062
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	42.538.850.955	12.703.211.071	(55.242.062.026)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.106.011.297	5.744.151.535	(15.000.000.000)	3.850.162.832
Thuế thu nhập cá nhân	820.440.781	433.770.266	(439.060.279)	815.150.768
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
TỔNG CỘNG	**58.162.530.623**	**18.881.132.872**	**(70.681.122.305)**	**6.362.541.190**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**709.542.582.655**	**718.830.741.594**
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
Chi phí lãi vay	137.033.014.330	146.321.173.269
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
Khác	10.741.951.521	10.741.951.521
Dài hạn	**299.755.840.920**	**275.692.217.722**
Chi phí lãi vay	299.755.840.920	275.692.217.722
TỔNG CỘNG	**1.009.298.423.575**	**994.522.959.316**

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**712.676.661.847**	**384.319.438.735**
Nhận tạm ứng *(*)*	625.857.663.284	375.800.522.502
Khác	86.818.998.563	8.518.916.233
Dài hạn	**11.046.663.241**	**9.820.285.940**
Nhận ký quỹ, ký cược	11.046.663.241	9.820.285.940
TỔNG CỘNG	**723.723.325.088**	**394.139.724.675**
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*605.172.057.975*	*364.414.917.193*
Bên khác	*118.551.267.113*	*29.724.807.482*

(*) 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 605.172.057.975 VND *(Thuyết minh số 27)* (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 364.414.917.193 VND).

18. VAY

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn	**122.293.440.491**	**122.506.732.849**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 18.1)*	76.907.440.491	44.719.854.421
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 18.2)*	45.386.000.000	77.786.878.428
Vay dài hạn	**175.365.464.372**	**323.503.728.751**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 18.2)*	175.365.464.372	323.503.728.751
TỔNG CỘNG	**297.658.904.863**	**446.010.461.600**

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

VND

	Số tiền
Số đầu năm	446.010.461.600
Tiền thu từ đi vay	79.354.229.877
Tiền chi trả nợ gốc vay	(227.705.786.614)
Số cuối năm	297.658.904.863

18. VAY (tiếp theo)

18.1 *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 Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An diện tích 28.934 mét vuông *(Thuyết minh số 7).*	Bổ sung vốn lưu động

18.2 *Vay ngân hàng dài 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 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 đất và tài sản gắn liền với đất lô T992375 tại KCN Tân Tạo diện tích 41.768 mét vuông; Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng đất tại lô AI 212802 diện tích 265.693 mét vuông tại xã Hữu Thạnh, huyện Đức Thành, tỉnh Long An *(Thuyết minh số 7 và 11.1).*	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	6.700.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

18. VAY (tiếp theo)

18.2 *Vay ngân hàng dài hạn* (tiếp theo)

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	2.685.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 21 tháng 3 năm 2024	Trung bình lãi suất tiền gởi 12 tháng + 3,7%/năm và được thay đổi mỗi 3 tháng (trung bình 10,5%/năm)	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 với tổng giá trị 29.500.000.000 VND; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 711 tại Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An diện tích 28.934 mét vuông với tổng giá trị 40.300.000.000 VND *(Thuyết minh số 7).*	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 gởi 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 và tài sản gắn liền với đất lô BC 581987 tại Xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Thành, Tỉnh Long An diện tích 931.366 mét vuông *(Thuyết minh số 7).*	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	44.372.946.870				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
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*				

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản trợ cấp thôi việc trích trước 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.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	383.240.995.867	10.335.179.259.378
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	515.811.429	515.811.429
Số cuối năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	383.756.807.296	10.335.695.070.807
Năm nay						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	383.756.807.296	10.335.695.070.807
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	30.930.832.750	30.930.832.750
Số cuối năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	414.687.640.046	10.366.625.903.557

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 *Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm và số cuối năm	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000

20.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Năm nay	*Năm trước*
Cổ phiếu được phép 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 Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

21. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu thuần	**92.790.036.762**	**171.889.910.122**
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	*33.543.905.403*	*93.556.479.062*
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 21.2)	*29.612.035.972*	*26.808.535.598*
Doanh thu bán đất nền thương mại	*6.817.137.308*	*31.974.187.077*
Doanh thu bán đất nền tái định cư	*1.308.750.000*	*-*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*21.508.208.079*	*19.550.708.385*
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	*5.952.897.633*	*7.771.163.154*
Doanh thu với bên khác	*86.837.139.129*	*164.118.746.968*

Trong năm, Công ty 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 riêng theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16. 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 Công ty 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	33.543.905.403	315.993.365
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	(3.615.545.599)	(34.059.493)
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	29.928.359.804	281.933.872

21.2 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 9.3, 21.1, 22)*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	29.612.035.972	26.808.535.598
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(5.961.758.209)	(5.845.815.966)
THU NHẬP THUẦN	**23.650.277.763**	**20.962.719.632**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn dịch vụ cung cấp	16.097.295.662	16.077.834.132
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	5.961.758.209	5.845.815.966
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	3.615.545.599	9.803.063.704
Giá vốn bán đất nền tái định cư	1.308.750.000	-
Giá vốn bán đất nền thương mại	1.253.542.446	7.263.234.198
TỔNG CỘNG	**28.236.891.916**	**38.989.948.000**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	28.448.430.738	54.449.352.062
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(50.551.111.184)	53.503.022.171
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	810.000.000
TỔNG CỘNG	**(22.102.680.446)**	**108.762.374.233**

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng	-	9.213.447.758
	-	9.213.447.758
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	34.398.000.000	(15.700.000.000)
Chi phí nhân viên	9.193.856.629	10.164.895.819
Chi phí chuyên gia	1.541.382.137	3.125.000.000
Chi phí khấu hao	319.368.305	841.739.230
Khác	6.652.263.874	3.699.851.167
	52.104.870.945	2.131.486.216
TỔNG CỘNG	**52.104.870.945**	**11.344.933.974**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	34.398.000.000	(15.700.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.578.009.536	23.875.891.766
Chi phí nhân viên	9.193.856.629	10.164.895.819
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	6.177.838.045	17.066.297.902
Chi phí khấu hao *(Thuyết minh số 8, 9.1)*	5.060.668.263	4.540.390.124
Khác	12.933.390.388	10.387.406.363
TỔNG CỘNG	**80.341.762.861**	**50.334.881.974**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.744.151.535	14.236.628.941
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	595.762.847	(3.569.782.655)
TỔNG CỘNG	**6.339.914.382**	**10.666.846.286**

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	**37.270.747.132**	**11.182.657.715**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	7.454.149.426	2.236.531.543
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Chi phí không được trừ	1.602.871.120	8.430.314.743
Thuế TNDN được miễn giảm trong năm *(*)*	(2.717.106.164)	-
Chi phí thuế TNDN	**6.339.914.382**	**10.666.846.286**

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

26.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty 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:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí hoạt động phải trả	1.218.991.855	1.218.991.855	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	251.778.622	251.778.622	-	71.791.622
Lãi vay	-	3.497.991.033	(3.497.991.033)	3.497.991.033
	1.470.770.477	4.968.761.510		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất chưa chịu thuế	(57.110.767.392)	(57.110.767.392)	-	-
Khác	(11.608.912.745)	(14.511.140.931)	2.902.228.186	-
	(68.719.680.137)	(71.621.908.323)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	***(67.248.909.660)***	***(66.653.146.813)***		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(595.762.847)***	***3.569.782.655***

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	232.316.000.000	423.700.000.000
Công ty Cổ phần Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	55.380.000.000	18.500.000.000
		Góp vốn	-	49.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	44.287.500.000	38.072.000.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng xây dựng	41.050.500.000	-
		Dịch vụ xây dựng	12.109.102.645	517.307.891.823
		Nhận tạm ứng	-	15.395.000.000
		Chi tạm ứng	-	11.017.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	29.656.000.000	109.952.030.800
		Nhận tạm ứng	23.086.000.000	-
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	21.360.000.000	3.306.757.626
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	17.300.000.000	34.706.000.000
		Nhận tạm ứng	3.000.000.000	24.279.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	16.945.000.000	7.500.000.000
		Cấn trừ công nợ	3.148.859.218	-
		Cho thuê kho *(*)*	3.120.202.800	5.673.096.000
		Phí bảo trì *(*)*	748.098.785	38.618.556

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Cty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Kinh Doanh Văn Phòng & Nhà Xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	9.502.420.640	-
		Doanh thu cho thuê đất *(*)*	1.090.909.092	1.090.909.092
		Phí bảo dưỡng *(*)*	993.686.956	968.539.506
		Cung cấp dịch vụ	588.335.956	385.109.572
		Chi tạm ứng	-	1.200.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	5.000.000.000	1.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Góp vốn	4.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	426.650.000	18.225.200.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng	75.784.000	35.705.660.000
		Nhận tạm ứng	-	18.720.774.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	-	11.790.000.000
(*) Doanh thu cho bên liên quan *(Thuyết minh số 21.1)*			5.952.897.633	7.771.163.154

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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
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 TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	10.460.052.853	8.166.997.199
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng	10.252.639.566	10.238.438.020
			1.551.478.447.145	**1.549.171.189.945**

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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*
***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	53.082.644.269	24.141.246.914
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	33.733.593.885	33.733.593.885
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Sử dụng dịch vụ	15.335.090.874	25.446.838.708
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Khác	28.000.000	28.000.000
			102.179.329.028	**83.349.679.507**
***Phải thu khác** (Thuyết minh số 6)*				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	240.274.806.129	175.744.806.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	136.842.764.100	92.555.264.100
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	111.078.407.931	121.506.407.931
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	65.654.000.000	60.504.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	55.550.708.044	55.532.708.044
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	38.300.958.134	5.552.900.946

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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 6)* (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức	20.015.300.000	20.000.300.000
		Chi tạm ứng	-	10.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	19.241.250.000	18.814.600.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	14.413.682.723	9.413.682.723
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
Công ty Cổ Phần Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.964.000.000	3.944.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	214.000.000	214.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng	41.124.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	30.200.000	25.200.000
Công Ty CP Bầu Trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Chi tạm ứng	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	-	4.378.000.000
			798.524.395.961	**661.116.344.773**

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, 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 cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 13)*				
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi phí dịch vụ	2.073.395.303	1.999.973.303
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/Công ty được đầu tư	Phí san lấp	1.101.100.000	1.101.100.000
			3.174.495.303	**3.101.073.303**
Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 17)*				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	521.528.646.921	289.212.646.921
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	30.458.134.813	16.661.994.031
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 Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	11.673.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	11.790.000.000	11.790.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đông	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	5.870.000.000	5.870.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Nhận tạm ứng	1.365.772.524	1.365.772.524
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 Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	80.004.200	80.004.200
Cty TNHH Sản Xuất & Xây Dựng Kiên Lương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	8.800	8.800
			605.172.057.975	**364.414.917.193**

27. 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 Công ty 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 7)*.

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**

28. 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, Công ty có các khoản cam kết theo hợp đồng cho các công trình xây dựng và dịch vụ phục vụ các dự án đang triển khai như sau:

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng *(*)*	97.848.027.997	101.373.262.070
Tư vấn khảo sát	30.737.800.000	30.737.800.000
Giải phóng mặt bằng	42.632.066.354	42.632.066.354
TỔNG CỘNG	**171.217.894.351**	**174.743.128.424**

(*) Tại ngày báo cáo này, các công trình của Công ty bao gồm E-City Tân Đức và Nhiệt điện Kiên Lương đang được triển khai và Công ty 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, Công ty trình bày các cam kết theo giá trị xây dựng của các hợp đồng đã được ký kết.

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê nhà xưởng theo 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

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dưới 1 năm	14.657.531.200	10.946.571.272
Từ 1 - 5 năm	55.612.961.200	35.512.585.059
Trên 5 năm	55.955.134.000	56.946.664.941
TỔNG CỘNG	**126.225.626.400**	**103.405.821.272**

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

Các khoản cam kết góp vốn

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

Công ty	*Mối quan hệ*	*Vốn điều lệ theo GCNĐKKD*		*Số cuối năm*	
		Số tiền	*% sở hữu*	*Vốn điều lệ đã góp*	*Vốn điều lệ chưa góp*
		VND		*VND*	*VND*
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51,00	6.113.326.060	64.689.973.940
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	60.000.000.000	60,00	17.015.000	59.982.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	31.451.700.000	51,00	25.626.000	31.426.074.000
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%	600.000.000.000	10,00	444.167.844.205	155.832.155.795
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		**1.782.255.000.000**		**883.054.631.555**	**899.200.368.445**

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

Nợ tiềm tàng

Cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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. 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, Công ty 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 Công ty trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Công ty 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.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 công bố khoản nợ dự phòng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 - Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

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

Ngày 30 tháng 3 năm 2021