

# **Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.327.738.866.454</b>	<b>4.244.315.380.924</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>112.320.720.941</b>	<b>50.371.478.307</b>
111	1. Tiền		112.320.720.941	50.371.478.307
112	2. Các khoản tương đương tiền			-
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.160.737.882.748</b>	<b>1.163.898.552.051</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	267.895.246.296	307.030.479.508
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	234.653.450.446	273.533.106.725
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	876.764.154.758	796.569.433.045
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(218.574.968.752)	(213.234.467.227)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>3.054.610.818.580</b>	<b>3.022.401.921.504</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.090.423.889.804	3.058.214.992.728
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>69.444.185</b>	<b>7.643.429.062</b>
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		69.444.185	7.643.429.062

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.609.002.413.274</b>	<b>8.475.769.013.396</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.869.998.696.259</b>	<b>1.869.998.696.259</b>
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
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>16.497.806.118</b>	<b>18.347.691.157</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	16.497.806.118	18.347.691.157
222	Nguyên giá		74.664.693.825	76.945.353.400
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(58.166.887.707)	(58.597.662.243)
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>9</b>	<b>111.922.631.250</b>	<b>114.268.562.182</b>
231	1. Nguyên giá		139.868.545.881	139.868.545.881
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(27.945.914.631)	(25.599.983.699)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>1.481.898.611.386</b>	<b>1.491.809.729.786</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11.1	1.419.921.855.910	1.438.392.918.491
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.2	61.976.755.476	53.416.811.295
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>5.128.684.668.261</b>	<b>4.981.344.334.012</b>
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		2.830.703.065.432	2.674.503.065.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(123.589.107.783)	(114.729.442.032)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		-	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>12.936.741.279.728</b>	<b>12.720.084.394.320</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.505.704.537.874</b>	<b>2.353.458.490.763</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.009.794.381.339</b>	<b>1.798.782.719.460</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	31.520.291.639	37.265.070.003
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	98.347.782.545	198.147.459.815
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	10.028.662.861	6.362.541.190
314	4. Phải trả người lao động		1.054.027.125	1.141.205.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	685.667.951.980	709.542.582.655
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.015.724.838	11.275.588.459
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	1.153.082.313.464	712.676.661.847
320	8. Vay ngắn hạn	17	20.999.456.887	122.293.440.491
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>495.910.156.535</b>	<b>554.675.771.303</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15	306.967.836.778	299.755.840.920
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	10.977.245.596	11.046.663.241
338	3. Vay dài hạn	17	109.963.464.372	175.365.464.372
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		66.992.624.729	67.248.909.660
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.008.985.060	1.258.893.110
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.431.036.741.854</b>	<b>10.366.625.903.557</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>10.431.036.741.854</b>	<b>10.366.625.903.557</b>
411	1. Vốn cổ phần		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		569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		479.098.478.343	414.687.640.046
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		414.687.640.046	383.756.807.296
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		64.410.838.297	30.930.832.750
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.936.741.279.728</b>	<b>12.720.084.394.320</b>



Lương Thị Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Hoa  
Kế toán trưởng



  
Maya Dangelas  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	73.331.926.141	12.085.184.952	150.074.700.924	92.790.036.762
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-	-	-
10	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>19.1</b>	<b>73.331.926.141</b>	<b>12.085.184.952</b>	<b>150.074.700.924</b>	<b>92.790.036.762</b>
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		13.543.282.113	6.744.607.082	32.908.181.800	28.236.891.916
20	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>59.788.644.028</b>	<b>5.340.577.870</b>	<b>117.166.519.124</b>	<b>64.553.144.846</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	16.420.436	9.130.493	624.011.773	26.765.224
22	7. Chi phí tài chính	20	2.481.587.009	(45.646.250.361)	22.138.087.862	(22.102.680.446)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>2.481.587.009</i>	<i>4.904.860.823</i>	<i>13.278.422.111</i>	<i>28.448.430.738</i>
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	1.337.578.965	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		3.315.517.508	38.856.143.238	21.652.324.893	52.104.870.945
30	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>54.007.959.947</b>	<b>12.139.815.486</b>	<b>72.662.539.177</b>	<b>34.577.719.571</b>
31	11. Thu nhập khác		290.878.700	1.261.145.330	2.280.296.055	2.693.274.268
32	12. Chi phí khác		40.000.002	(781.186.523)	40.000.003	246.707
40	<b>13. (Lỗ) lợi nhuận khác</b>		<b>250.878.698</b>	<b>2.042.331.853</b>	<b>2.240.296.052</b>	<b>2.693.027.561</b>
50	<b>14. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>54.258.838.645</b>	<b>14.182.147.339</b>	<b>74.902.835.229</b>	<b>37.270.747.132</b>
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		6.265.398.798	(1.039.576.634)	10.748.281.863	5.744.151.535
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại		-	4.099.746.589	(256.284.931)	595.762.847
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>47.993.439.847</b>	<b>11.121.977.384</b>	<b>64.410.838.297</b>	<b>30.930.832.750</b>



Lương Thị Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Hoa  
Kê toán trưởng



  
Maya Dangelas  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>74.902.835.229</b>	<b>37.270.747.132</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10.1	5.058.543.244	5.060.668.263
03	Các khoản dự phòng		14.200.167.276	(16.153.111.184)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		-	-
06	Chi phí lãi vay		13.278.422.111	28.448.430.738
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>107.439.967.860</b>	<b>54.626.734.949</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(6.393.425.409)	(167.245.439.887)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(32.208.897.076)	(17.370.214.860)
11	Tăng các khoản phải trả		346.572.755.805	343.157.138.418
12	Giảm chi phí trả trước		1.674.933.848	4.230.261.949
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.078.605.043)	(13.672.966.479)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.055.566.198)	(15.000.000.000)
				-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>395.951.163.787</b>	<b>188.725.514.090</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác.		(862.727.273)	(11.851.918.206)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản dài hạn		108.181.818	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu hồi bán các khoản đầu tư		-	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(156.200.000.000)	(4.000.000.000)
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		-	-
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(156.954.545.455)</b>	<b>(15.851.918.206)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Nhận (chi) tạm ứng kinh doanh thuần		-	-
33	Nhận tiền vay		13.085.435.493	79.354.229.877
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(190.132.811.191)	(227.705.786.614)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động tài chính</b>		<b>(177.047.375.698)</b>	<b>(148.351.556.737)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		61.949.242.634	(14.332.607.754)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		50.371.478.307	25.849.439.160
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	112.320.720.941	11.516.831.406

Lương Thị Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Hoa  
Kế toán trưởng



Maya Dangelas  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 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 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 chính của Công ty 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 phát triển 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; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyên 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; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là mười hai (12) tháng.

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 2021 là 140 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 143).

### **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 2011, 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 chính 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 2021, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 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 chính 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 2021, Công ty nắm 98,5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**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 chính 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 2021, Công ty nắm 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 94,5%).

▶ **Công ty Cổ phần Bàu 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 chính của MKS là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 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 Đường Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MKC là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 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 124, Đường Trần Hưng Đạo, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là kinh doanh dịch vụ nhà hàng và khách sạn.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 60%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

## **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 1 và Thuyết minh số 12. 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 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**

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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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 sử dụng trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

### 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 không quá 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 thể hiện hàng hóa bất động sản, chủ yếu là đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, 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 bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê 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 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. 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 vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 3.5 *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 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 6 năm

#### 3.6 *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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ 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.

#### 3.7 *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 kỳ 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.

#### 3.8 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### **3.9 Các khoản đầu tư**

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ 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 lợi nhuận 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 góp vốn vào đơn vị khác*

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

##### *Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

##### *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 khi 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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **3.10 Thuê hoạt động**

##### *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.

##### *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.

#### **3.11 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

#### 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 cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán 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, Luật bảo hiểm xã hội 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 kỳ 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.

#### 3.13 *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 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, 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 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 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 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 .

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**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 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*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi 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*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

### 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 kỳ hiện hành và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

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 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.

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 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 cho mục đích lập 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.

Tài sản thuế 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 kỳ 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế 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 hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại 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 trực tiếp 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	34.479.554	221.595.989
Tiền gửi ngân hàng	112.286.241.387	50.149.882.318
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>112.320.720.941</u></b>	<b><u>50.371.478.307</u></b>

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

**5.1 Phải thu khách hàng**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>267.895.246.296</b>	<b>307.030.479.508</b>
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 21</i> )	244.832.540.615	264.333.901.689
Bên khác	23.062.705.681	42.696.577.819
<b>Dài hạn</b>	<b>1.287.144.545.456</b>	<b>1.287.144.545.456</b>
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 21</i> )	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Bên khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.555.039.791.752</b>	<b>1.594.175.024.964</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(152.869.148.883)	(152.869.148.883)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.402.170.642.869</u></b>	<b><u>1.441.305.876.081</u></b>

Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 21</i> )	63.174.710.421	102.179.329.028
Bên khác	171.478.740.025	171.353.777.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>234.653.450.446</b>	<b>273.533.106.725</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(42.588.501.525)	(37.248.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>192.064.948.921</u></b>	<b><u>236.285.106.725</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**6. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>876.764.154.758</b>	<b>796.569.433.045</b>
Tạm ứng không lãi suất	868.350.957.961	792.776.443.961
Tạm ứng nhân viên	343.472.920	304.748.141
Đặt cọc	294.474.948	294.474.948
Phải thu ngắn hạn khác	7.775.248.929	3.193.765.995
<b>Dài hạn</b>	<b>582.854.150.803</b>	<b>582.854.150.803</b>
Phải thu khoản ứng trước tiền dịch vụ xây dựng cho 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.459.618.305.561</b>	<b>1.379.423.583.848</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(23.117.318.344)	(23.117.318.344)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.436.500.987.217</b>	<b>1.356.306.265.504</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	854.158.085.961	798.524.395.961
<i>Bên khác</i>	605.460.219.600	580.899.187.887

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khu E-City Tân Đức (i)	2.573.710.601.811	2.531.968.891.328
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (i)	464.463.934.076	474.568.697.055
Khu căn hộ Tân Tạo	27.815.578.259	27.243.628.687
Dự án khác	24.433.775.658	24.433.775.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.090.423.889.804</b>	<b>3.058.214.992.728</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>3.054.610.818.580</b>	<b>3.022.401.921.504</b>

- (i) Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	38.601.979.289	24.774.763.855	12.290.654.483	1.277.955.773	76.945.353.400
Tăng trong kỳ			862.727.273		862.727.273
Giảm trong kỳ	-	-	(3.143.386.848)	-	(3.143.386.848)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	38.601.979.289	24.774.763.855	10.009.994.908	1.277.955.773	74.664.693.825
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(37.230.456.023)	(7.798.595.964)	(12.290.654.483)	(1.277.955.773)	(58.597.662.243)
Khấu hao trong kỳ	(422.991.048)	(2.289.621.264)	-	-	(2.712.612.312)
Giảm trong kỳ	-	-	3.143.386.848	-	3.143.386.848
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(37.653.447.071)	(10.088.217.228)	(9.147.267.635)	(1.277.955.773)	(58.166.887.707)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.371.523.266	16.976.167.891	-	-	18.347.691.157
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	948.532.218	14.686.546.627	862.727.273	-	16.497.806.118

Công ty đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>139.868.545.881</u></b>	<b><u>139.868.545.881</u></b>

**9.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>17.083.849.947</u>	<u>69.731.300.550</u>	<u>86.815.150.497</u>
Tăng trong kỳ	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>17.083.849.947</u>	<u>69.731.300.550</u>	<u>86.815.150.497</u>
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(5.352.744.663)	(20.247.239.036)	(25.599.983.699)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	<u>(536.076.488)</u>	<u>(1.809.854.444)</u>	<u>(2.345.930.932)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(5.888.821.151)</u>	<u>(22.057.093.480)</u>	<u>(27.945.914.631)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>11.731.105.284</u>	<u>49.484.061.514</u>	<u>61.215.166.798</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>11.195.028.796</u>	<u>47.674.207.070</u>	<u>58.869.235.866</u>

Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).

**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, Thị trấn An Thới, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

**10. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã đưa vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 3.067.485.696 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 dự án E-City Tân Đức.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	542.794.153.279	561.324.090.860
Đất phát triển Khu công nghiệp	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.494.635.995	259.435.760.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.419.921.855.910</b>	<b>1.438.392.918.491</b>

(i) Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).

**11.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Khác	25.118.074.475	16.558.130.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.976.755.476</b>	<b>53.416.811.295</b>

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Giá gốc các khoản đầu tư</b>		
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	2.830.703.065.432	2.674.503.065.432
<i>Trong đó:</i>		
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.3)	2.828.880.704.403	2.672.680.704.403
Đầu tư dài hạn khác	1.822.361.029	1.822.361.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.252.273.776.044</b>	<b>5.096.073.776.044</b>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(123.589.107.783)	(114.729.442.032)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>5.128.684.668.261</b>	<b>4.981.344.334.012</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020

**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:

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	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	100,00	380.000.000.000	100,00	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	Tiền 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	Tiền 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	Tiền hoạt động	51,00	25.626.000	51,00	25.626.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.221.815.967.060</b>		<b>2.221.815.967.060</b>
Dự phòng các khoản đầu tư				(16.424.653.299)		(7.564.987.548)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>2.205.391.313.761</b>		<b>2.214.250.979.512</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**12.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	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	Tiền hoạt động	38,46	199.754.743.552	38,46	199.754.743.552
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>199.754.743.552</b>		<b>199.754.743.552</b>
Dự phòng các khoản đầu tư				(9.066.397.428)		(9.066.397.428)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>190.688.346.124</b>		<b>190.688.346.124</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

**12.3 Góp vốn vào đơn vị khác**

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

Giá gốc khoản đầu tư	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị VND	% sở hữu (*)	Giá trị VND	% sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
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 Đại học Tân Tạo	595.367.844.200	11,00	444.167.844.205	11,00
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	20.000.000.000	11,00	15.000.000.000	11,00
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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.830.703.065.432</b>		<b>2.674.503.065.432</b>	
Dự phòng đầu tư	(98.098.057.056)		(98.098.057.056)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.732.605.008.376</b>		<b>2.576.405.008.376</b>	

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

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**13.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bên khác	29.594.832.336	34.090.574.700
Bên liên quan (Thuyết minh số 21)	1.925.459.303	3.174.495.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.520.291.639</b>	<b>37.265.070.003</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

**13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	-	70.800.832.000
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại thiết bị Nam Anh	-	23.370.782.311
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại	59.533.179.199	82.828.743.074
Khác	<u>38.814.603.346</u>	<u>21.147.102.430</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.347.782.545</u></b>	<b><u>198.147.459.815</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.542.878.497	3.850.162.832
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	788.556.774	815.150.768
Các loại thuế khác	1.697.227.590	1.697.227.590
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.028.662.861</u></b>	<b><u>6.362.541.190</u></b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>685.667.951.980</b>	<b>709.542.582.655</b>
Chi phí xây dựng con đường dự án Ecity	515.861.367.288	515.861.367.288
Chi phí lãi vay	112.828.383.655	137.033.014.330
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
Các khoản khác	11.071.951.521	10.741.951.521
<b>Dài hạn</b>	<b>306.967.836.778</b>	<b>299.755.840.920</b>
Chi phí lãi vay	<u>306.967.836.778</u>	<u>299.755.840.920</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>992.635.788.758</u></b>	<b><u>1.009.298.423.575</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.153.082.313.464</b>	<b>712.676.661.847</b>
Nhận tạm ứng	1.011.135.473.740	625.857.663.284
Khác	141.946.839.724	86.818.998.563
<b>Dài hạn</b>	<b>10.977.245.596</b>	<b>11.046.663.241</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	10.977.245.596	11.046.663.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.164.059.559.060</u></b>	<b><u>723.723.325.088</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i>	1.080.435.199.631	605.172.057.975
<i>Bên khác</i>	83.624.359.429	118.551.267.113

**17. VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>20.999.456.887</b>	<b>122.293.440.491</b>
Vay từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 17.1</i> )	20.999.456.887	76.907.440.491
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	-	45.386.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>109.963.464.372</b>	<b>175.365.464.372</b>
Vay từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	109.963.464.372	175.365.464.372
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>130.962.921.259</u></b>	<b><u>297.658.904.863</u></b>

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

	VND
	Giá trị
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	297.658.904.863
Tiền thu từ đi vay	23.436.827.587
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(190.132.811.191)</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<b><u>130.962.921.259</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**17. VAY (tiếp theo)**

**17.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<i>VND</i>					
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn</b>					
Khoản vay 1	20.999.456.887	Trả nợ theo từng kế ước vay	8,00%/năm	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 với tổng giá trị VND 40.300.000.000	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

**17.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<i>VND</i>					
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng</b>					
Khoản vay 1	28.372.946.870	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 m <sup>2</sup> và các tài sản trên đất tại khu B thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị 1.974 tỷ VND	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	79.709.517.502				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

17. **VAY** (tiếp theo)

**17.2 Vay dài hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau (tiếp theo):

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 09 năm 2021</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
	VND				
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn</b>					
Khoản vay 1	1.881.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 03 năm 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bằng đồng Việt Nam theo thông báo của Ngân hàng + 3.70%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 4.598 m <sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, TP. HCM với tổng giá trị 29.5 tỷ VND	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>109.963.464.372</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-				
<i>Vay dài hạn</i>	109.963.464.372				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**18.1 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
<b>Năm trước</b>						
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
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	30.930.832.750	30.930.832.750
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>414.687.640.046</u>	<u>10.366.625.903.557</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu 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
Phát hành cổ phiếu (i)	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	64.410.838.297	64.410.838.297
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>479.098.478.343</u>	<u>10.431.036.741.854</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**18.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9.384.636.070.000</b>	<b>9.384.636.070.000</b>

**18.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu đăng ký phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	938.463.607	938.463.607
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>938.463.607</i>	<i>938.463.607</i>
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(142.032)</i>	<i>(142.032)</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>938.321.575</i>	<i>938.321.575</i>

**19. DOANH THU**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Doanh thu gộp</b>	150.074.700.924	92.790.036.762
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>118.031.166.133</i>	<i>33.543.905.403</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	<i>4.069.409.062</i>	<i>29.612.035.972</i>
<i>Doanh thu bán đất nền</i>	<i>2.481.800.909</i>	<i>8.125.887.308</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	<i>25.492.324.820</i>	<i>21.508.208.079</i>
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>150.074.700.924</b>	<b>92.790.036.762</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**19. DOANH THU** (tiếp theo)

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Lãi từ hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	589.050.000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	34.961.773	26.765.224
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>624.011.773</b>	<b>26.765.224</b>

**20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Chi phí lãi vay	13.278.422.111	28.448.430.738
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	8.859.665.751	(50.551.111.184)
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.138.087.862</b>	<b>(22.102.680.446)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2021</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	429.900.625.524
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Tiền điện	1.120.170.530
		Doanh thu cho thuê	1.090.909.091
		Nhận tạm ứng	23.700.000.000
		Cung cấp dịch vụ	2.301.149.136
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Tiền điện	36.928.928
		Cho thuê kho	2.978.375.400
		Cần trừ công nợ	7.931.623.344
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	47.887.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Nhận tạm ứng	19.108.450.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	36.570.000.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đồng	Chi tạm ứng	108.042.200.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	32.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2		Chi tạm ứng	30.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2021</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
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
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Thanh lý khoản đầu tư	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông	Thanh lý khoản đầu tư	31.831.209.270
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng, cho thuê đất, Bán điện	13.001.331.345
			<b><u>1.531.977.086.071</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>			
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
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Dịch vụ	13.033.941.738
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Dịch vụ	16.379.174.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mê Kông	Bên liên quan	Khác	28.000.000
			<b><u>63.174.710.421</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2021</i>
<b><i>Phải thu khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	348.317.006.129
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	63.191.407.931
Quý Ita Vi Tương Lai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.269.758.900
Trường Đại Học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	73.654.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	74.870.958.134
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	55.582.708.044
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	132.800.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Chi tạm ứng	14.413.682.723
Công Ty CP Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	3.994.000.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	655.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	214.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.000
			<b>854.158.085.961</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2021</i>
<b><i>Phải trả cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty CP Đầu tư – Nghiên cứu và Xuất khẩu gạo thơm ItaRice	Bên liên quan	Cung cấp sản phẩm	824.359.303
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	Cổ đồng	Mua đất	1.101.100.000
			<b><u>1.925.459.303</u></b>
<b><i>Phải trả khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	951.429.272.445
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	60.400.000.000
Công ty CP Khai Thác & Phát Triển Kho Vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	26.525.391.469
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	12.493.475.717
Công ty TNHH Khai thác DVKD văn phòng và nhà xưởng Tân Tạo	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	29.570.000.000
Quỹ ITA vì tương lai	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	17.060.000
			<b><u>1.080.435.199.631</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

**22. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>	<b>Kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>Chênh lệch</b>	<b>+/- %</b>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	150.074.700.924	92.790.036.762	57.284.664.162	62%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	32.908.181.800	28.236.891.916	4.671.289.884	17%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	117.166.519.124	64.553.144.846	52.613.374.278	82%
Doanh thu hoạt động tài chính	624.011.773	26.765.224	597.246.549	2231%
Chi phí tài chính	22.138.087.862	(22.102.680.446)	44.240.768.308	-200%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	22.989.903.858	52.104.870.945	(29.114.967.087)	-56%
Lợi nhuận khác	2.240.296.052	2.693.027.561	(452.731.509)	-17%
Tổng lợi nhuận trước thuế	74.902.835.229	37.270.747.132	37.632.088.097	101%
Chi phí thuế TNDN	10.491.996.932	6.339.914.382	4.152.082.550	65%
Tổng lợi nhuận sau thuế	64.410.838.297	30.930.832.750	33.480.005.547	108%

Lợi nhuận sau thuế kỳ này tăng tăng 33.480.005.547 đồng tương đương tăng 108% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tăng so với cùng kỳ năm trước.

Lương Thị Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Hoa  
Kế toán trưởng



Maja Dangélas  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2022