

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 2021

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 chính 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 tọa lạc 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 Maya Dangelas	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Hoàng Ân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021
Ông Huỳnh Hồ	Thành viên độc lập	

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Maya Dangelas	Tổng Giám đốc	
Bà Phan Thị Hiệp	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 12 tháng 1 năm 2022
Ông Trần Hoàng Ân	Phó Tổng Giám đốc thường trực	miễn nhiệm ngày 10 tháng 10 năm 2021
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 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 2021.

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 2021, 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 96/2020/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 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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:



Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 60752657/22632388

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 đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 Ban Tổng 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 độc 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.

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 2021, 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 2021, 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 938.350 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 2021, 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 2020: 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 1.421.592.211.634 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.384.960.211.634 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



Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.322.632.763.557	4.244.315.380.924
110	I. Tiền	4	112.320.720.941	50.371.478.307
111	1. Tiền		112.320.720.941	50.371.478.307
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.155.631.779.851	1.163.898.552.051
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	271.712.917.896	307.030.479.508
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	234.646.740.473	273.533.106.725
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	872.917.601.831	796.569.433.045
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(223.645.480.349)	(213.234.467.227)
140	III. Hàng tồn kho	7	3.054.610.818.580	3.022.401.921.504
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)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		69.444.185	7.643.429.062
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ	14	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	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.608.653.362.597	8.475.769.013.396
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		16.497.806.118	18.347.691.157
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)
230	III. Bất động sản đầu tư	9	111.922.631.250	114.268.562.182
231	1. Nguyên giá		139.868.545.881	139.868.545.881
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(27.945.914.631)	(25.599.983.699)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.481.898.611.386	1.491.809.729.786
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
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	5.128.335.617.584	4.981.344.334.012
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		(123.938.158.460)	(114.729.442.032)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.931.286.126.154	12.720.084.394.320

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.503.879.100.999	2.353.458.490.763
310	I. Nợ ngắn hạn		2.350.530.360.395	1.798.782.719.460
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	31.513.581.667	37.265.070.003
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	94.859.817.849	198.147.459.815
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	8.228.156.246	6.362.541.190
314	4. Phải trả người lao động		1.054.027.124	1.141.205.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	992.635.788.758	709.542.582.655
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	9.015.724.838	11.275.588.459
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.156.541.396.833	712.676.661.847
320	8. Vay ngắn hạn	18	56.603.697.080	122.293.440.491
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		153.348.740.604	554.675.771.303
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15	-	299.755.840.920
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	10.977.245.596	11.046.663.241
338	3. Vay dài hạn	18	74.359.224.179	175.365.464.372
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	67.003.285.769	67.248.909.660
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	19	1.008.985.060	1.258.893.110
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.427.407.025.155	10.366.625.903.557
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.427.407.025.155	10.366.625.903.557
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	475.468.761.644	414.687.640.046
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		414.687.640.046	383.756.807.296
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		60.781.121.598	30.930.832.750
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.931.286.126.154	12.720.084.394.320




Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng





Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	150.074.700.924	92.790.036.762
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(32.908.181.800)	(28.236.891.916)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		117.166.519.124	64.553.144.846
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		624.011.773	26.765.224
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	(22.487.138.539) (13.278.422.111)	22.102.680.446 (28.448.430.738)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(1.337.578.965)	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(26.722.836.490)	(52.104.870.945)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		67.242.976.903	34.577.719.571
31	9. Thu nhập khác		2.280.296.056	2.693.274.268
32	10. Chi phí khác		(40.000.003)	(246.707)
40	11. Lợi nhuận khác		2.240.296.053	2.693.027.561
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		69.483.272.956	37.270.747.132
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(8.947.775.249)	(5.744.151.535)
52	14. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.3	245.623.891	(595.762.847)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		60.781.121.598	30.930.832.750



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng




Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

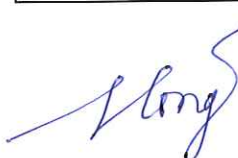
VND

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		69.483.272.956	37.270.747.132
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8, 9.1	5.058.543.244	5.060.668.263
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập các khoản dự phòng)		19.369.821.500	(16.153.111.184)
06	Chi phí lãi vay	23	13.278.422.111	28.448.430.738
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		107.190.059.811	54.626.734.949
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		5.429.743.954	(167.245.439.887)
10	Tăng hàng tồn kho		(13.737.834.495)	(17.370.214.860)
11	Tăng các khoản phải trả		331.852.905.548	343.157.138.418
12	Giảm chi phí trả trước		-	4.230.261.949
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.771.056.928)	(13.672.966.479)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7.055.566.198)	(15.000.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		392.908.251.692	188.725.514.090
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(8.063.025.454)	(11.851.918.206)
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(156.200.000.000)	(4.000.000.000)
30	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động đầu tư		(164.263.025.454)	(15.851.918.206)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	23.436.827.587	79.354.229.877
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(190.132.811.191)	(227.705.786.614)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(166.695.983.604)	(148.351.556.737)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		61.949.242.634	24.522.039.147
60	Tiền đầu năm		50.371.478.307	25.849.439.160
70	Tiền cuối năm	4	112.320.720.941	50.371.478.307



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 chính 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 tọa lạc 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 104 (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 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 2021, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty 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 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 2021, 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 2020: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 2021, 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 2020: 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 2021, Công ty nắm giữ 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 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 2021, Công ty nắm giữ 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 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 2021, Công ty nắm giữ 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 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 96/2020/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 2021 đề ngày 31 tháng 3 năm 2022.

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 tình hình 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 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 báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 các 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 hoạt động 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 phát sinh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 tăng 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 lệch 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 lệch 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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.

3.19 Sự kiện quan trọng trong năm

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

4. TIỀN

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	34.479.554	221.595.989
Tiền gửi ngân hàng	112.286.241.387	50.149.882.318
TỔNG CỘNG	<u>112.320.720.941</u>	<u>50.371.478.307</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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	271.712.917.896	307.030.479.508
Phải thu từ các bên liên quan	244.981.341.999	264.333.901.689
Phải thu từ các bên khác, trong đó:	26.731.575.897	42.696.577.819
- Công ty TNHH Zuellig Pharma Việt Nam	9.134.113.744	9.134.113.744
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư-Khai thác-Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	9.034.885.249	13.300.057.700
- Công ty TNHH TMDV Quốc tế Hoàn Vũ	-	6.348.967.087
- Khác	8.562.576.904	13.913.439.288
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 (**)	1.558.857.463.352	1.594.175.024.964
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(163.280.162.005)	(152.869.148.883)
Trong đó:		
Bên liên quan	(140.000.000.000)	(140.000.000.000)
Bên khác	(23.280.162.005)	(12.869.148.883)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.395.577.301.347	1.441.305.876.081
(**) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.532.125.887.455	1.551.478.447.145
Bên khác	26.731.575.897	42.696.577.819

(*) 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"), là các bên tham gia vào việc phát triển dự án nhiệt điện Kiên Lương. Tổng hợp giá trị đầu tư và các khoản phải thu từ các công ty này 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)	134.447.666.178	97.815.666.178
- TEDC	55.582.708.044	55.550.708.044
- TEC	74.870.958.134	38.300.958.134
- TEC 2	3.994.000.000	3.964.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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 2021. 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 Tổng 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, Ban Tổng Giám đốc 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:	171.500.030.052	171.381.777.697
- 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
- Các bên khác	38.651.626.210	38.533.373.855
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	63.146.710.421	102.151.329.028
TỔNG CỘNG	234.646.740.473	273.533.106.725
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(37.248.000.000)	(37.248.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	197.398.740.473	236.285.106.725

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	872.917.601.831	796.569.433.045
Tạm ứng không lãi suất	868.944.753.761	792.776.443.961
Tạm ứng nhân viên	262.440.534	304.748.141
Đặt cọc	294.474.948	294.474.948
Khác	3.415.932.588	3.193.765.995
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 (*)	1.455.771.752.634	1.379.423.583.848
Dự phòng phải thu khác 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	1.432.654.434.290	1.356.306.265.504
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27) (**)	874.648.581.761	798.524.395.961
Bên khác	581.123.170.873	580.899.187.887

(**) Bao gồm trong số dự phải thu các bên liên quan là khoản phải thu TEDC, TEC và TEC 2 với số tiền là 134.447.666.178 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 97.815.666.178 VND) (Thuyết minh số 5.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	2.573.710.601.811	2.531.968.891.328
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (ii)	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
TỔNG CỘNG	3.090.423.889.804	3.058.214.992.728
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.054.610.818.580	3.022.401.921.504

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 của 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 đất tại các Lô 181 và 182 và các tài sản gắn liền trên đất tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 18.2*).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ 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>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	38.601.979.289	24.774.763.855	12.290.654.483	1.277.955.773	76.945.353.400
Mua mới trong năm	-	-	862.727.273	-	862.727.273
Thanh lý	-	-	(3.143.386.848)	-	(3.143.386.848)
Số cuối năm	<u>38.601.979.289</u>	<u>24.774.763.855</u>	<u>10.009.994.908</u>	<u>1.277.955.773</u>	<u>74.664.693.825</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	30.142.158.315	4.308.479.929	9.147.267.635	1.277.955.773	44.875.861.652
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(37.230.456.023)	(7.798.595.964)	(12.290.654.483)	(1.277.955.773)	(58.597.662.243)
Khấu hao trong năm	(422.991.049)	(2.289.621.263)	-	-	(2.712.612.312)
Thanh lý	-	-	3.143.386.848	-	3.143.386.848
Số cuối năm	<u>(37.653.447.072)</u>	<u>(10.088.217.227)</u>	<u>(9.147.267.635)</u>	<u>(1.277.955.773)</u>	<u>(58.166.887.707)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>1.371.523.266</u>	<u>16.976.167.891</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.347.691.157</u>
Số cuối năm	<u>948.532.217</u>	<u>14.686.546.628</u>	<u>862.727.273</u>	<u>-</u>	<u>16.497.806.118</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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)	<u>53.053.395.384</u>	<u>53.053.395.384</u>
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)	<u>(27.945.914.631)</u>	<u>(25.599.983.699)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>111.922.631.250</u>	<u>114.268.562.182</u>

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	<u>69.731.300.550</u>	<u>17.083.849.947</u>	<u>86.815.150.497</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(20.247.239.036)	(5.352.744.663)	(25.599.983.699)
Khấu hao và hao mòn trong năm	<u>(466.909.335)</u>	<u>(1.879.021.597)</u>	<u>(2.345.930.932)</u>
Số cuối năm	<u>(20.714.148.371)</u>	<u>(7.231.766.260)</u>	<u>(27.945.914.631)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>49.484.061.514</u>	<u>11.731.105.284</u>	<u>61.215.166.798</u>
Số cuối năm	<u>49.017.152.179</u>	<u>9.852.083.687</u>	<u>58.869.235.866</u>

(*) 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 2021. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 3.067.485.696 VND (2020: 5.284.383.032 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 Công ty.

11. TÀI SẢN DỜ 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	542.794.153.279	561.324.090.860
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	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
TỔNG CỘNG	<u>1.419.921.855.910</u>	<u>1.438.392.918.491</u>

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	25.118.074.475	16.558.130.294
TỔNG CỘNG	<u>61.976.755.476</u>	<u>53.416.811.295</u>

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 các 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 các đơn vị khác (Thuyết minh số 12.3)	2.830.703.065.432	2.674.503.065.432
TỔNG CỘNG	<u>5.252.273.776.044</u>	<u>5.096.073.776.044</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(123.938.158.460)	(114.729.442.032)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>5.128.335.617.584</u>	<u>4.981.344.334.012</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào các 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	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 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				(33.927.533.627)		(25.067.867.876)
GIÁ TRỊ THUẦN				2.187.888.433.433		2.196.748.099.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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				(4.002.579.454)		(3.653.528.777)
GIÁ TRỊ THUẦN				195.752.164.098		196.101.214.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.3 Góp vốn vào các 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 (ii)	595.367.844.205	11,00	444.167.844.205	11,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (i)	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ Phần 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 (iii)	20.000.000.000	11,00	15.000.000.000	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	2.830.703.065.432		2.674.503.065.432	
Dự phòng đầu tư	(86.008.045.379)		(86.008.045.379)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.744.695.020.053		2.588.495.020.053	

(*) 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 Công ty (Thuyết minh số 5.1).

(ii) Từ ngày 23 tháng 9 năm 2021 đến ngày 11 tháng 11 năm 2021, Công ty đã góp thêm 151.200.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo ("TTU") bằng tiền. Theo đó, giá trị góp vốn của Công ty tại TTU tăng lên thành 595.367.844.205 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

(iii) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2021, Công ty đã góp thêm 5.000.000.000 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 thành 20.000.000.000 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Phải trả cho người bán, trong đó:	29.588.122.364	34.090.574.700
- Singapore Infrastrure Development Corporation Pte.Ltd	1.446.567.084	1.446.567.084
- Khác	28.141.555.280	32.644.007.616
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.925.459.303	3.174.495.303
TỔNG CỘNG	<u>31.513.581.667</u>	<u>37.265.070.003</u>

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Khách hàng ứng trước mua đất nền thương mại E-City	61.117.006.914	106.199.525.385
Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	-	70.800.832.000
Khác	33.742.810.935	21.147.102.430
TỔNG CỘNG	<u>94.859.817.849</u>	<u>198.147.459.815</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Số cuối năm
				VND
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	7.643.429.062	10.578.789.768	(18.152.774.645)	69.444.185
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	18.384.220.941	(18.384.220.941)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.850.162.832	8.947.775.249	(7.055.566.198)	5.742.371.882
Thuế thu nhập cá nhân	815.150.768	381.298.390	(407.892.384)	788.556.774
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
TỔNG CỘNG	<u>6.362.541.190</u>	<u>27.713.294.580</u>	<u>(25.847.679.523)</u>	<u>8.228.156.246</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	992.635.788.758	709.542.582.655
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
Chi phí lãi vay	419.296.220.433	137.033.014.330
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
Khác	11.571.951.521	10.741.951.521
Dài hạn	-	299.755.840.920
Chi phí lãi vay	-	299.755.840.920
TỔNG CỘNG	<u>992.635.788.758</u>	<u>1.009.298.423.575</u>

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn thể hiện khoản tiền 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	1.156.541.396.833	712.676.661.847
Nhận tạm ứng (*)	1.101.988.488.740	625.857.663.284
Khác	54.552.908.093	86.818.998.563
Dài hạn	10.977.245.596	11.046.663.241
Nhận ký quỹ, ký cược	10.977.245.596	11.046.663.241
TỔNG CỘNG	<u>1.167.518.642.429</u>	<u>723.723.325.088</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>1.081.321.436.681</i>	<i>605.172.057.975</i>
<i>Bên khác</i>	<i>86.197.205.748</i>	<i>118.551.267.113</i>

(*) 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 với giá trị là 1.081.321.436.681 VND (Thuyết minh số 27) (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 605.172.057.975 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
		<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn	56.603.697.080	122.293.440.491
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 18.1</i>)	20.999.456.887	76.907.440.491
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 18.2</i>)	35.604.240.193	45.386.000.000
Vay dài hạn	74.359.224.179	175.365.464.372
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 18.2</i>)	74.359.224.179	175.365.464.372
TỔNG CỘNG	<u>130.962.921.259</u>	<u>297.658.904.863</u>

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

	<i>Số tiền</i>
	<i>VND</i>
	<i>Số tiền</i>
Số đầu năm	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>
Số cuối năm	<u>130.962.921.259</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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	<u>20.999.456.887</u>	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2022 đến ngày 23 tháng 11 năm 2022	5,5 - 8,3	Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Xã Hữu Thành, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An (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 Đại chúng					
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 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	79.709.517.502				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Thời hạn và</i> <i>ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i> <i>(% năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</i>					
Khoản vay 1	1.881.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 21 tháng 3 năm 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bằng đồng Việt Nam theo thông báo của Ngân hàng +3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 181 và 182 và tài sản gắn liền trên đất tại KCN Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh diện tích 4.598 mét vuông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 711 tại Xã Hựu Thành, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An diện tích 28.934 mét vuông <i>(Thuyết minh số 7 và 9.1).</i>	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>109.963.464.372</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>35.604.240.193</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>74.359.224.179</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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	383.756.807.296	10.335.695.070.807
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	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>
Năm nay						
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
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	60.781.121.598	60.781.121.598
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>475.468.761.644</u>	<u>10.427.407.025.155</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

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	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>9.384.636.070.000</u>

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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.321.575	938.321.575

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2020: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>150.074.700.924</u>	<u>92.790.036.762</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	99.612.555.503	33.543.905.403
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 21.2)</i>	29.685.773.214	29.612.035.972
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	18.294.571.298	21.508.208.079
<i>Doanh thu bán đất nền thương mại</i>	1.474.930.909	6.817.137.308
<i>Doanh thu bán đất nền tái định cư</i>	1.006.870.000	1.308.750.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	5.226.383.949	5.952.897.633
<i>Doanh thu với bên khác</i>	144.848.316.975	86.837.139.129

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	
	<i>Trưởng hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trưởng hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	99.612.555.503	315.993.365
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	<u>(10.724.018.499)</u>	<u>(34.059.493)</u>
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	<u>88.888.537.004</u>	<u>281.933.872</u>

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
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất	29.685.773.214	29.612.035.972
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(7.146.627.109)</u>	<u>(5.961.758.209)</u>
THU NHẬP THUẦN	<u>22.539.146.105</u>	<u>23.650.277.763</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.904.604.672	16.097.295.662
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	10.724.018.499	3.615.545.599
Giá vốn nhà xưởng, kho bãi, văn phòng cho thuê	7.146.627.109	5.961.758.209
Giá vốn bán đất nền tái định cư	704.370.000	1.308.750.000
Giá vốn bán đất nền thương mại	428.561.520	1.253.542.446
TỔNG CỘNG	<u>32.908.181.800</u>	<u>28.236.891.916</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	13.278.422.111	28.448.430.738
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	9.208.716.428	(50.551.111.184)
TỔNG CỘNG	<u>22.487.138.539</u>	<u>(22.102.680.446)</u>

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	1.337.578.965	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.208.267.807	9.193.856.629
Chi phí chuyên gia	500.518.230	1.541.382.137
Chi phí khấu hao	211.495.524	319.368.305
Dự phòng phải thu khó đòi	10.411.013.122	34.398.000.000
Khác	9.391.541.807	6.652.263.874
	<u>26.722.836.490</u>	<u>52.104.870.945</u>
TỔNG CỘNG	<u>28.060.415.455</u>	<u>52.104.870.945</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất thương mại, đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	11.856.950.019	6.177.838.045
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.684.158.623	12.578.009.536
Chi phí nhân viên	6.208.267.807	9.193.856.629
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 8, 9.1)	5.058.543.244	5.060.668.263
Dự phòng phải thu khó đòi	10.411.013.122	34.398.000.000
Khác	16.749.664.440	12.933.390.388
TỔNG CỘNG	<u>60.968.597.255</u>	<u>80.341.762.861</u>

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	8.947.775.249	5.744.151.535
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(245.623.891)	595.762.847
TỔNG CỘNG	<u>8.702.151.358</u>	<u>6.339.914.382</u>

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	<u>69.483.272.956</u>	<u>37.270.747.132</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	13.896.654.591	7.454.149.426
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được trừ	1.014.102.319	1.602.871.120
Thuế TNDN được miễn giảm trong năm (*)	(3.729.493.439)	(2.717.106.164)
Sử dụng phần chi phí lãi vay không được trừ mang sang từ năm trước theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (**)	(2.479.112.113)	-
Chi phí thuế TNDN	<u>8.702.151.358</u>	<u>6.339.914.382</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

(*) Căn cứ theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021, trong năm, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

(**) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 do Chính phủ ban hành về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, chi phí lãi vay lũy kế chưa được trừ hết được chuyển sang năm sau tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 35.584.482.183 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 47.980.042.749 VND). Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển tới năm	Tổng chi phí lãi vay không được trừ có thể chuyển (**)	Lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 (**)	Không được chuyển	VND
					Lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
2019	2024	39.965.687.150	(12.395.560.566)	-	27.570.126.584
2020	2025	8.014.355.599	-	-	8.014.355.599
TỔNG CỘNG		47.980.042.749	(12.395.560.566)	-	35.584.482.183

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí hoạt động phải trả	1.514.597.356	1.218.991.855	295.605.501	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	201.797.012	251.778.622	(49.981.610)	-
Lãi vay	-	-	-	(3.497.991.033)
	<u>1.716.394.368</u>	<u>1.470.770.477</u>		
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)	(11.608.912.745)	-	2.902.228.186
	<u>(68.719.680.137)</u>	<u>(68.719.680.137)</u>		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	<u>(67.003.285.769)</u>	<u>(67.248.909.660)</u>		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			<u>245.623.891</u>	<u>(595.762.847)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
				<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng Hoàn trả tạm ứng	441.550.000.000 13.000.000.000	232.316.000.000 -
Công ty Cổ phần Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Góp vốn	108.042.200.000 151.200.000.000	55.380.000.000 -
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
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng xây dựng Dịch vụ xây dựng Nhận tạm ứng Chi tạm ứng	- 2.500.000.000 69.177.000.000 34.105.000.000	41.050.500.000 12.109.102.645 - -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng	19.606.000.000 58.493.000.000	29.656.000.000 23.086.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	32.000.000	21.360.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng	8.000.000.000 -	17.300.000.000 3.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng Cán trừ công nợ Cho thuê kho (*) Phí bảo trì (*)	10.500.000.000 - 2.978.375.400 36.928.928	16.945.000.000 3.148.859.218 3.120.202.800 748.098.785

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Cty TNHH Khai thác Dịch vụ Kinh doanh Văn phòng & Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	25.400.000.000	9.502.420.640
		Doanh thu cho thuê đất (*)	1.090.909.091	1.090.909.092
		Phí bảo dưỡng (*)	1.120.170.530	993.686.956
		Cung cấp dịch vụ (*)	-	588.335.956
		Nhận cung cấp dịch vụ	243.959.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	1.300.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Góp vốn	5.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	358.700.000	426.650.000
		Hoàn trả tạm ứng	19.467.150.000	-
(*) Doanh thu cho bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)			<u>5.226.383.949</u>	<u>5.952.897.633</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</i>				
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	31.831.209.270	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	13.001.331.345	10.460.052.853
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng Cung cấp dịch vụ	128.934.000 19.867.384	10.252.639.566 -
			1.532.125.887.455	1.551.478.447.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)</i>				
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 Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ xây dựng	16.379.174.798	53.082.644.269
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Sử dụng dịch vụ	13.033.941.738	15.335.090.874
			63.146.710.421	102.151.329.028

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
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	348.317.006.129	240.274.806.129	
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	136.842.764.100	
Quý ITA “Vi Tương lai”	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.269.758.900	82.254.198.900	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	74.870.958.134	38.300.958.134	
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	73.654.000.000	65.654.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	63.191.407.931	111.078.407.931	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	55.582.708.044	55.550.708.044	
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức	20.020.300.000	20.015.300.000	
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	14.413.682.723	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.994.000.000	3.964.000.000	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	655.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	439.995.800	30.200.000	
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	214.000.000	214.000.000	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu khác (Thuyết minh số 6) (tiếp theo)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	132.800.000	19.241.250.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mêkông	Công ty con	Chi tạm ứng	30.200.000	-
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Chi tạm ứng	20.000.000	20.000.000
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
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	41.124.000
			874.648.581.761	798.524.395.961
<i>Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 13)</i>				
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
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi phí dịch vụ	824.359.303	2.073.395.303
			1.925.459.303	3.174.495.303

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	951.429.272.445	521.528.646.921
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	60.400.000.000	11.673.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	29.570.000.000	5.870.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng Mua dịch vụ	26.525.391.469 1.120.000	30.458.134.813 -
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	12.493.475.717	12.523.475.717
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	883.015.000	883.015.000
Khác	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	19.162.050	22.235.785.524
			<u>1.081.321.436.681</u>	<u>605.172.057.975</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 Tín 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:

	Năm nay	VND Năm trước
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	<u>1.489.888.500</u>	<u>744.729.000</u>

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:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng (*)	94.963.391.442	97.848.027.997
Tư vấn khảo sát	42.632.066.354	30.737.800.000
Giải phóng mặt bằng	<u>30.737.800.000</u>	<u>42.632.066.354</u>
TỔNG CỘNG	<u>168.333.257.796</u>	<u>171.217.894.351</u>

(*) 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. 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:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dưới 1 năm	15.200.432.800	14.657.531.200
Từ 1 - 5 năm	52.196.671.602	55.612.961.200
Trên 5 năm	<u>38.038.545.377</u>	<u>55.955.134.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>105.435.649.779</u>	<u>126.225.626.400</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp 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	595.367.844.205	4.632.155.795
TỔNG CỘNG		1.762.255.000.000		1.019.254.631.555	743.000.368.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Nợ tiềm tàng

Cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 938.350 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 dự phòng và nợ tiềm tàng 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
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng




Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022