

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 39

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.197.310.838.775</b>	<b>6.116.847.795.125</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>87.845.217.569</b>	<b>102.091.604.386</b>
111	1. Tiền		71.845.217.569	97.091.604.386
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.000.000.000	5.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.048.259.599.686</b>	<b>1.843.935.816.020</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	454.419.550.198	456.620.851.345
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	515.680.771.067	420.752.298.150
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	1.327.803.802.474	1.224.087.612.025
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(249.644.524.053)	(257.524.945.500)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>4.059.902.761.700</b>	<b>4.167.561.217.571</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.111.280.185.716	4.218.650.114.314
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(51.377.424.016)	(51.088.896.743)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.303.259.820</b>	<b>3.259.157.148</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.247.953.901	3.203.851.229
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	55.305.919	55.305.919
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>7.136.787.384.089</b>	<b>7.183.725.059.572</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.949.570.252.864</b>	<b>1.984.998.085.759</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	1.310.577.071.387	1.346.004.904.282
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	638.993.181.477	638.993.181.477
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>107.413.212.479</b>	<b>86.963.993.731</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	99.878.082.555	81.280.054.198
222	Nguyên giá		204.432.326.593	179.248.349.100
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(104.554.244.038)	(97.968.294.902)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		3.542.046.864	1.789.374.140
225	Nguyên giá		4.103.272.726	2.136.909.090
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(561.225.862)	(347.534.950)
227	3. Tài sản cố định vô hình	9	3.993.083.060	3.894.565.393
228	Nguyên giá		9.530.919.497	9.345.018.497
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.537.836.437)	(5.450.453.104)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>473.817.143.161</b>	<b>502.081.071.596</b>
231	1. Nguyên giá		661.222.809.168	661.222.809.168
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(187.405.666.007)	(159.141.737.572)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.494.044.951.040</b>	<b>1.494.648.119.280</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.438.392.918.491	1.438.229.395.715
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	55.652.032.549	56.418.723.565
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>3.100.048.444.163</b>	<b>3.099.726.126.687</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		316.457.962.999	320.135.645.523
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.012.617.564.898	3.008.617.564.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(229.027.083.734)	(229.027.083.734)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>11.893.380.382</b>	<b>15.307.662.519</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		11.893.380.382	15.307.662.519
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.334.098.222.864</b>	<b>13.300.572.854.697</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.563.539.392.706</b>	<b>2.707.297.730.411</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.951.921.389.381</b>	<b>1.962.419.854.680</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	396.321.544.085	415.066.271.150
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	327.677.698.503	298.961.901.556
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	115.499.990.372	127.381.855.321
314	4. Phải trả người lao động		1.288.973.450	3.523.423.367
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	859.408.546.551	867.076.837.936
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		11.275.588.459	13.423.263.116
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	117.127.337.470	111.883.899.385
320	8. Vay ngắn hạn	18	123.243.540.491	125.024.232.849
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>611.618.003.325</b>	<b>744.877.875.731</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	290.304.532.904	275.692.217.722
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	54.725.696.414	58.036.316.849
338	3. Vay dài hạn	18	176.849.914.372	324.993.978.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		87.763.812.477	84.181.315.251
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.974.047.158	1.974.047.158
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.770.558.830.158</b>	<b>10.593.275.124.286</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.770.558.830.158</b>	<b>10.593.275.124.286</b>
411	1. Vốn cổ phần	19.1	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	19.1	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	19.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	19.1	9.154.986.000	9.154.986.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	1.032.393.774.637	858.331.154.964
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		858.331.154.964	655.424.112.776
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		174.062.619.673	202.907.042.188
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		40.671.082.010	37.449.995.811
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.334.098.222.864</b>	<b>13.300.572.854.697</b>




Lương Thị Hồng  
 Người lập



Nguyễn Thị Hoa  
 Kế toán trưởng



  
 Đặng Thị Hoàng Yến  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	94.097.639.877	483.288.358.511	642.824.341.297	1.325.880.414.150
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	-	-	22.158.333.554
<b>10</b>	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	20.1	<b>94.097.639.877</b>	<b>483.288.358.511</b>	<b>642.824.341.297</b>	<b>1.303.722.080.596</b>
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		91.077.301.300	370.709.336.223	384.437.714.211	883.425.900.463
<b>20</b>	<b>5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>3.020.338.577</b>	<b>112.579.022.288</b>	<b>258.386.627.086</b>	<b>420.296.180.133</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	1.149.490.667	1.626.685.216	4.190.988.618	7.383.430.588
22	7. Chi phí tài chính	21	4.949.207.046	88.064.865.963	28.722.861.245	137.415.339.208
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4.948.187.046	26.051.965.992	28.717.943.745	57.155.943.528
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(1.947.589.141)	(1.677.909.769)	(3.677.682.524)	(3.303.120.992)
25	9. Chi phí bán hàng		338.938.622	447.771.305	1.188.969.100	10.092.598.855
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		11.491.460.676	24.973.079.516	37.268.777.869	49.765.823.218
<b>30</b>	<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(14.557.366.241)</b>	<b>(957.919.049)</b>	<b>191.719.324.966</b>	<b>227.102.728.448</b>
31	12. Thu nhập khác		9.233.443.417	4.442.817.723	17.283.589.476	13.091.446.561
32	13. Chi phí khác		(223.694.715)	(183.818.721)	3.259.116.668	5.115.097.245
<b>40</b>	<b>14. Lợi nhuận khác</b>		<b>9.457.138.132</b>	<b>4.626.636.444</b>	<b>14.024.472.808</b>	<b>7.976.349.316</b>
<b>50</b>	<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(5.100.228.109)</b>	<b>3.668.717.395</b>	<b>205.743.797.774</b>	<b>235.079.077.764</b>
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		5.157.158.100	(16.293.552.081)	24.877.594.676	21.979.335.396
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(118.752.844)	10.759.267.962	3.582.497.226	6.781.615.147
<b>60</b>	<b>18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>		<b>(10.138.633.365)</b>	<b>9.203.001.514</b>	<b>177.283.705.872</b>	<b>206.318.127.221</b>
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		188.207.210	1.113.429.339	3.221.086.199	3.411.085.033
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		(10.326.840.575)	8.089.572.175	174.062.619.673	202.907.042.188
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.4	(11,00)	8,62	185,48	216,24



Lương Thị Hồng  
Người lập  
Ngày 29 tháng 01 năm 2021



Nguyễn Thị Hoa  
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>205.743.797.774</b>	<b>235.079.077.764</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11.1	36.658.456.218	34.038.178.920
03	Các khoản dự phòng		(7.591.894.174)	70.148.309.033
04	Lỗi (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.2, 23	(51.033.350)	805.172.275
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		3.677.682.524	(6.735.342.752)
06	Chi phí lãi vay	23	28.179.164.438	57.155.943.528
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>266.616.173.430</b>	<b>390.491.338.768</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(263.428.870.369)	27.268.128.151
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		107.369.928.598	191.580.461.298
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		107.365.595.709	(68.723.575.477)
12	Tăng chi phí trả trước		4.089.690.156	(6.098.994.224)
14	Tiền lãi vay đã trả		(19.763.615.548)	(15.051.693.657)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(38.985.158.952)	(29.811.577.561)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>163.263.743.024</b>	<b>489.654.087.298</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(29.464.170.250)	(40.976.608.975)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	40.602.060
23	Tiền chi cho vay mua công cụ nợ của đơn vị khác		(16.900.000.000)	-
24	Tiền thu hồi bán các khoản đầu tư		18.900.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(4.000.000.000)	(49.400.000.000)
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		3.878.797.146	253.557.502
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(27.585.373.104)</b>	<b>(90.082.449.413)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Nhận (chi) thu tạm ứng kinh doanh thuần		-	-
33	Tiền gửi tiết kiệm		-	-
34	Tiền thu từ đi vay	19	81.517.229.877	60.322.149.098
35	Tiền trả nợ gốc vay	19	(231.441.986.614)	(408.232.414.296)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(149.924.756.737)</b>	<b>(347.910.265.198)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(14.246.386.817)</b>	<b>51.661.372.687</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>102.091.604.386</b>	<b>50.430.231.699</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>87.845.217.569</b>	<b>102.091.604.386</b>

Lương Thị Hồng  
Người lập

Nguyễn Thị Hoa  
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

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

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

### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 6 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn:

- ▶ *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 chính của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

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

- ▶ *Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức (“TAD”)*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

▶ **Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo (“ITATRANS”)**

Công ty 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 A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ITATRANS là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan.

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

▶ **Công ty Cổ phần Bàu trời Tân Tạo Mê Kông (“MKS”)**

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

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

▶ **Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông (“MKC”)**

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

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

▶ **Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo (“LB”)**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010, và các GCNĐKKD điều chỉnh. LB có trụ sở chính tại Số 124, Đường Trần Hưng Đạo, Thị trấn Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là kinh doanh dịch vụ nhà hàng và khách sạn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 bao gồm các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 của các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

#### 3.7 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.7 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu chi phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là hai (2) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.8 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận hoặc lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 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.

**3.11 Thuê hoạt động**

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Tập đoàn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại Ngày 31 tháng 12. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê.

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

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.
- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tại Ngày 31 tháng 12 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

##### *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
- ▶ Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Doanh thu từ cho thuê hoạt động*

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

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

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.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Tiền mặt	584.560.920	532.707.775
Tiền gửi ngân hàng	71.260.656.649	96.558.896.611
Các khoản tương đương tiền	16.000.000.000	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.845.217.569</b>	<b>102.091.604.386</b>

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

**5.1 Phải thu khách hàng**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	454.419.550.198	456.620.851.345
Dài hạn	1.310.577.071.387	1.346.004.904.282
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.764.996.621.585</b>	<b>1.802.625.755.627</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(161.574.274.669)	(163.183.668.257)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.603.422.346.916</b>	<b>1.639.442.087.370</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	<i>1.549.042.094.775</i>	<i>1.548.248.185.350</i>
<i>Bên khác</i>	<i>215.954.526.810</i>	<i>254.377.570.277</i>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên liên quan (thuyết minh số 22)	198.332.882.575	90.943.052.974
Bên khác	317.347.888.492	329.809.245.176
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>515.680.771.067</b>	<b>420.752.298.150</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(8.470.648.512)	(14.741.676.371)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>507.210.122.555</b>	<b>406.010.621.779</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

**6. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ngắn hạn	1.327.803.802.474	1.224.087.612.025
Dài hạn	638.993.181.477	638.993.181.477
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.966.796.983.951</b>	<b>1.863.080.793.502</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(79.599.600.872)	(79.599.600.872)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.887.197.383.079</b>	<b>1.783.481.192.630</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	1.287.579.530.536	1.206.704.414.528
<i>Bên khác</i>	679.217.453.415	656.376.378.974

**7. HÀNG TỒN KHO**

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Khu E-City Tân Đức (i)	2.531.968.891.328	2.521.043.661.434
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (i)	793.255.078.646	947.813.572.940
KCN Tân Tạo (i)	474.568.697.055	468.897.053.763
Chung cư Tân Đức	117.595.383.693	117.203.718.210
Khu dân cư Tân Đức	36.440.452.403	31.353.122.020
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	53.987.839.226	53.987.839.226
Chung cư Tân Tạo Plaza	27.243.628.687	25.571.517.082
Dự án khác	76.220.214.678	52.779.629.639
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.111.280.185.716</b>	<b>4.218.650.114.314</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(51.377.424.016)	(51.088.896.743)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.059.902.761.700</b>	<b>4.167.561.217.571</b>

(i) Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 18).

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

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	115.585.090.349	40.034.282.716	21.688.601.388	1.868.818.227	71.556.420	179.248.349.100
Tăng trong kỳ	23.688.921.940	2.243.048.162	215.000.000	61.200.000	-	26.208.170.102
Giảm trong kỳ	-	-	1.024.192.609	-	-	1.024.192.609
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>139.274.012.289</u>	<u>42.277.330.878</u>	<u>20.879.408.779</u>	<u>1.930.018.227</u>	<u>71.556.420</u>	<u>204.432.326.593</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(64.123.062.206)	(11.090.555.178)	(20.814.302.871)	(1.868.818.227)	(71.556.420)	(97.968.294.902)
Khấu hao trong kỳ	(3.504.918.287)	(3.920.854.113)	(179.664.184)	(4.705.161)	-	(7.610.141.745)
Giảm trong kỳ	-	-	1.024.192.609	-	-	1.024.192.609
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(67.627.980.493)</u>	<u>(15.011.409.291)</u>	<u>(19.969.774.446)</u>	<u>(1.873.523.388)</u>	<u>(71.556.420)</u>	<u>(104.554.244.038)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>51.462.028.143</u>	<u>28.943.727.538</u>	<u>874.298.517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81.280.054.198</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>71.646.031.796</u>	<u>27.265.921.587</u>	<u>909.634.333</u>	<u>56.494.839</u>	<u>-</u>	<u>99.878.082.555</u>

Tập đoàn đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).

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

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.003.802.992	4.341.215.505	9.345.018.497
Tăng trong kỳ	-	185.901.000	185.901.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>5.003.802.992</u>	<u>4.527.116.505</u>	<u>9.530.919.497</u>
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.296.215.505	4.296.215.505
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(1.154.237.599)	(4.296.215.505)	(5.450.453.104)
Hao mòn trong kỳ	(85.595.400)	(1.787.933)	(87.383.333)
Giảm trong kỳ	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(1.239.832.999)</u>	<u>(4.298.003.438)</u>	<u>(5.537.836.437)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>3.849.565.393</u>	<u>45.000.000</u>	<u>3.894.565.393</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>3.763.969.993</u>	<u>229.113.067</u>	<u>3.993.083.060</u>

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê ( <i>Thuyết minh số 10.1</i> )	608.169.413.784	608.169.413.784
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá ( <i>Thuyết minh số 10.2</i> )	<u>53.053.395.384</u>	<u>53.053.395.384</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>661.222.809.168</b></u>	<u><b>661.222.809.168</b></u>

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

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và nhà xưởng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	49.509.077.676	558.660.336.108	608.169.413.784
Tăng trong kỳ	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>49.509.077.676</u>	<u>558.660.336.108</u>	<u>608.169.413.784</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(15.719.556.115)	(143.422.181.457)	(159.141.737.572)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	<u>(3.438.722.617)</u>	<u>(24.825.205.818)</u>	<u>(28.263.928.435)</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>(19.158.278.732)</u>	<u>(168.247.387.275)</u>	<u>(187.405.666.007)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	<u>33.789.521.561</u>	<u>415.238.154.651</u>	<u>449.027.676.212</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>30.350.798.944</u>	<u>390.412.948.833</u>	<u>420.763.747.777</u>

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

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

**10.3 Thuyết minh bổ sung**

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

**11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 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 các dự án.

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

**12. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	561.324.090.860	561.192.825.084
Đất phát triển Khu công nghiệp	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.435.760.995	259.403.503.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.438.392.918.491</u></b>	<b><u>1.438.229.395.715</u></b>

(i) Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 18).

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Nhà máy xử lý nước thải	16.558.130.294	18.765.183.665
Khác	2.235.221.254	794.858.899
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>55.652.032.549</u></b>	<b><u>56.418.723.565</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Giá gốc các khoản đầu tư</b>		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	316.457.962.999	320.135.645.523
Đầu tư vào đơn vị khác	3.012.617.564.898	3.008.617.564.898
Trong đó:		
Đầu tư vào công ty niêm yết (Thuyết minh số 13.2)	13.994.600.000	13.994.600.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	2.998.622.964.898	2.994.622.964.898
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.329.075.527.897</u></b>	<b><u>3.328.753.210.421</u></b>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(229.027.083.734)	(229.027.083.734)
Trong đó:		
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 13.2)	(7.836.976.000)	(7.836.976.000)
Đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	(221.190.107.734)	(221.190.107.734)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.100.048.444.163</u></b>	<b><u>3.099.726.126.687</u></b>



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

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

**13.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, thương mại và đầu tư	Tiền hoạt động	38,46	196.797.078.163	38,46	196.935.534.163
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế	Đang hoạt động	49,00	119.660.884.836	49,00	123.200.111.360
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>316.457.962.999</u></b>		<b><u>320.135.645.523</u></b>

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

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

**13.1 Đầu tư vào công ty liên kết** (tiếp theo)

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

VND

	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	199.754.743.552	135.672.390.327	335.427.133.879
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	199.754.743.552	135.672.390.327	335.427.133.879
<b>Phần lũy kế lãi (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	(2.819.209.389)	(12.472.278.967)	(15.291.488.356)
Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	(138.456.000)	(3.539.226.524)	(3.677.682.524)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(2.957.665.389)	(16.011.505.491)	(18.969.170.880)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	196.935.534.163	123.200.111.360	320.135.645.523
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	196.797.078.163	119.660.884.836	316.457.962.999

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

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

**13.2 Đầu tư vào công ty niêm yết**

Công ty niêm yết	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND
Ngân Hàng Thương Mại Cổ phần Quốc Dân Dự phòng giảm giá đầu tư	Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000	1.399.460	13.994.600.000
			(7.836.976.000)		(7.836.976.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b><u>6.157.624.000</u></b>		<b><u>6.157.624.000</u></b>

**13.3 Đầu tư vào đơn vị khác**

Giá gốc khoản đầu tư	Ngày 31 tháng 12 năm 2020		Ngày 31 tháng 12 năm 2019	
	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%) (*)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%) (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	660.960.043.671	16,00	660.960.043.671	16,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	91.327.700.000	11,44	91.327.700.000	11,44
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	15.000.000.000	9,15	11.000.000.000	7,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí- Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
Khác	1.822.361.029		1.822.361.029	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.998.622.964.898</b>		<b>2.994.622.964.898</b>	
Dự phòng đầu tư	(221.190.107.734)		(221.190.107.734)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.777.432.857.164</u></b>		<b><u>2.773.432.857.164</u></b>	

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

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

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

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 22</i> )	11.361.275.892	11.287.853.892
Bên khác	<u>384.960.268.193</u>	<u>403.778.417.258</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>396.321.544.085</u></b>	<b><u>415.066.271.150</u></b>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Bên liên quan	25.871.929	2.273.553.249
Khác	<u>327.651.826.574</u>	<u>296.688.348.307</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>327.677.698.503</u></b>	<b><u>298.961.901.556</u></b>

Đây chủ yếu là các khoản tiền nhận trước không chịu lãi từ các khách hàng đối với các hợp đồng cho thuê đất mà Tập đoàn chưa bàn giao đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Phải trả</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.134.849.903	67.956.235.253
Thuế giá trị gia tăng	66.930.235.154	55.783.964.488
Thuế thu nhập cá nhân	791.548.999	1.003.292.305
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	1.697.227.590
Các loại thuế khác	<u>946.128.726</u>	<u>941.135.685</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>115.499.990.372</u></b>	<b><u>127.381.855.321</u></b>

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

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>859.408.546.551</b>	<b>867.076.837.936</b>
Chi phí lãi vay	229.447.469.606	237.238.460.192
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	84.007.289.389	83.483.295.634
Chi phí xây dựng con đường dự án Ecity	515.861.367.288	515.861.367.288
Khác	30.092.420.268	30.493.714.822
<b>Dài hạn</b>	<b>290.304.532.904</b>	<b>275.692.217.722</b>
Chi phí lãi vay	290.304.532.904	275.692.217.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.149.713.079.455</u></b>	<b><u>1.142.769.055.658</u></b>

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Ngắn hạn</b>	<b>117.127.337.470</b>	<b>111.883.899.385</b>
Nhận tạm ứng	105.255.282.728	98.553.465.687
Khác	11.872.054.742	13.330.433.698
<b>Dài hạn</b>	<b>54.725.696.414</b>	<b>58.036.316.849</b>
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	54.725.696.414	48.216.030.909
Khác	-	9.820.285.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>171.853.033.884</u></b>	<b><u>169.920.216.234</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>110.288.874.042</i>	<i>82.377.803.608</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	<i>61.564.159.842</i>	<i>87.542.412.626</i>

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

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

**18. VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>123.243.540.491</b>	<b>125.024.232.849</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 18.1</i> )	76.907.440.491	44.719.854.421
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 18.2</i> )	45.386.000.000	77.786.878.428
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 18.3</i> )	950.100.000	2.517.500.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>176.849.914.372</b>	<b>324.993.978.751</b>
Vay từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 18.2</i> )	175.365.464.372	323.503.728.751
Vay từ đối tượng khác ( <i>Thuyết minh số 18.3</i> )	1.484.450.000	1.490.250.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>300.093.454.863</u></b>	<b><u>450.018.211.600</u></b>

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

	VND
	<i>Giá trị</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	450.018.211.600
Tiền thu từ đi vay	81.517.229.877
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(231.441.986.614)</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<b><u>300.093.454.863</u></b>

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

**18. VAY** (tiếp theo)

**18.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<i>VND</i>					
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn</b>					
Khoản vay 1	76.907.440.491	Trả nợ theo từng kế ước vay	8,00%/năm	Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông và tài sản gắn liền với đất tại xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị VND 40.300.000.000	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>76.907.440.491</u></b>				

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

**18.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020 VND</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	8.284.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% - 6%/năm (trung bình 10,5%/năm)	Quyền sử dụng đất 41.786 m <sup>2</sup> tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất 248,7 ha và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng đất 265.693 m <sup>2</sup> tại KCN Tân Đức sở hữu bởi TAD	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	6.700.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng</b>					
Khoản vay 1	44.372.946.870	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 + biên độ 3 và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 9,2 đến 10,69)	Tài sản của Tập đoàn gồm quyền sử dụng 931.366 mét vuông đất và các tài sản trên đất tại khu B, dự án E-City Tân Đức thuộc sở hữu của Công ty	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	158.709.517.502				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn</b>					
Khoản vay 1	2.685.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 03 năm 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bằng đồng Việt Nam theo thông báo của Ngân hàng + 3.70%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 4.598 m <sup>2</sup> tại Khu công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, TP. HCM với tổng giá trị 29.5 tỷ VND	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>220.751.464.372</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	45.386.000.000				
<i>Vay dài hạn</i>	175.365.464.372				



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

**18. VAY** (tiếp theo)

**18.3 Vay dài hạn từ đối tượng khác**

Chi tiết các khoản vay dài hạn đối tượng khác như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
	VND				
<b>Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease</b>					
Khoản vay 1	2.434.550.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 05 tháng 06 năm 2022	Lãi suất cố định (8,93%/năm)		Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.434.550.000</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	950.100.000				
Vay dài hạn	1.484.450.000				

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

B09a-DN/HN

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

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	34.038.910.778	655.424.112.776	10.386.956.997.065
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	3.411.085.033	202.907.042.188	206.318.127.221
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>37.449.995.811</u>	<u>858.331.154.964</u>	<u>10.593.275.124.286</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	37.449.995.811	858.331.154.964	10.593.275.124.286
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	3.221.086.199	174.062.619.673	177.283.705.872
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>40.671.082.010</u>	<u>1.032.393.774.637</u>	<u>10.770.558.830.158</u>

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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu kỳ	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Tăng trong kỳ	-	-
Trong đó:		
Cổ phần phổ thông	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>9.384.636.070.000</b>	<b>9.384.636.070.000</b>

**19.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Cổ phiếu đăng ký phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu phổ thông	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu phổ thông	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
Cổ phiếu phổ thông	938.321.575	938.321.575

**19.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	174.062.619.673	202.907.042.188
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	938.463.607	938.463.607
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)	185,48	216,24

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

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

**20. DOANH THU**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>642.824.341.297</b>	<b>884.990.478.517</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	389.898.939.768	648.153.813.666
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	128.349.459.130	106.170.175.268
<i>Doanh thu bán đất nền và nhà ở</i>	31.043.686.347	38.062.818.939
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	93.532.256.052	92.603.670.644
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<i>Hàng bán bị trả lại:</i>	-	(64.556.756.432)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>642.824.341.297</b>	<b>820.433.722.085</b>

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Lãi từ hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	3.449.681.460	4.908.057.989
Lãi từ cổ tức, thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	686.479.308	839.060.558
Khác	54.827.850	9.626.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.190.988.618</b>	<b>5.756.745.372</b>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020	VND Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019
Chi phí lãi vay	28.717.943.745	31.103.977.536
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(600.043.240)
Khác	4.917.500	18.846.538.949
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.722.861.245</b>	<b>49.350.473.245</b>

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm (tiếp theo):

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Nhận tạm ứng Dịch vụ xây dựng	16.051.000.000 33.757.905.485
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Cung cấp dịch vụ Cho vay Thu hoàn tạm ứng	73.422.000 6.000.000.000 6.200.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông	Chi tạm ứng	10.428.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	426.650.000
Công ty Cổ phần năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	32.748.057.188
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	77.030.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	18.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	5.150.000.000

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cho thuê đất	1.287.144.545.456
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư	200.525.098.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Cho thuê đất	16.291.263.818
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.267.205.791
Trường Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	192.771.690
			<b>1.549.042.094.775</b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	163.210.912.413
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	34.361.600.162
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	760.370.000
			<b>198.332.882.575</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b><i>Phải thu khác</i></b>			
Công ty CP Đại Học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý	Chi tạm ứng	552.964.806.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	177.029.503.592
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	125.586.407.931
Quý Ita Vì Tương Lai	Đồng thành viên quản lý	Chi tạm ứng	82.271.478.900
Trường Đại Học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý	Chi tạm ứng	68.674.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	62.650.708.044
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thom ITA-RICE	Bên liên quan	Chi tạm ứng	63.961.911.455
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	47.144.621.854
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi khác	42.235.658.820
Công Ty CP Năng Lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý	Chi khác	38.300.958.134
Công ty CP Truyền thông - Giai tri & SX Media Ban Mai	Cổ đông	Chi tạm ứng	10.628.996.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	8.412.479.677
Công Ty CP Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	3.964.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng	3.085.000.000
Ông Trần Hoàng Ân	Bên liên quan	Chi tạm ứng	440.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	15.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi khác	214.000.000
			<b><u>1.287.579.530.536</u></b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<b><i>Phải trả cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ	2.073.395.303
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ	8.186.780.589
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	Cổ đồng	Phí san lấp	1.101.100.000
			<b>11.361.275.892</b>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	12.523.475.717
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	1.365.772.524
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	11.790.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	9.898.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	698.973.987
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	9.000.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	1.520.222.414
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	3.588.537.200
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Tân Tạo	Bên liên quan	Chi khác	1.050.000.000
Quý ITA vì tương lai	Bên liên quan	Chi khác	17.280.000
			<b>61.564.159.842</b>



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

**23. SỐ LIỆU SO SÁNH VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>Chênh lệch</b>	<b>+/- %</b>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	642.824.341.297	1.303.722.080.596	(660.897.739.299)	-51%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	384.437.714.211	883.425.900.463	(498.988.186.252)	-56%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	258.386.627.086	420.296.180.133	(161.909.553.047)	-39%
Doanh thu hoạt động tài chính	4.190.988.618	7.383.430.588	(3.192.441.970)	-43%
Chi phí tài chính và lỗ trong công ty liên kết	32.400.543.769	140.718.460.200	(108.317.916.431)	-77%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	38.457.746.969	59.858.422.073	(21.400.675.104)	-36%
Lợi nhuận khác	14.024.472.808	7.976.349.316	6.048.123.492	76%
Tổng lợi nhuận trước thuế	205.743.797.774	235.079.077.764	(29.335.279.990)	-12%
Chi phí thuế TNDN	28.460.091.902	28.760.950.543	(300.858.641)	-1%
Tổng lợi nhuận sau thuế	177.283.705.872	206.318.127.221	(29.034.421.349)	-14%

Lợi nhuận sau thuế kỳ này giảm 29.034.421.349 đồng tương đương 14% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 nên kết quả thu hút đầu tư đạt thấp dẫn tới Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 161.909.553.047 đồng. Việc giảm các chỉ tiêu này đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ năm trước.

**24. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Mục đích của Báo cáo bộ phận cần thiết cho việc đánh giá rủi ro và lợi ích kinh tế của doanh nghiệp có nhiều ngành hàng khác nhau, có cơ sở ở nước ngoài hoặc doanh nghiệp có phạm vi hoạt động trên nhiều khu vực địa lý khác nhau. Tuy nhiên, hoạt động chính của Tập Đoàn chủ yếu liên quan đến hoạt động cho thuê lại đất đã có cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp và được thực hiện trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định Tập Đoàn chỉ là một bộ phận hoạt động theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Do đó, thông tin báo cáo bộ phận không được trình bày.



Lương Thị Hồng  
Người lập



Nguyễn Thị Hoa  
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2021