

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**



CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	12

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0301052146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi gần nhất lần thứ bảy ngày 6 tháng 2 năm 2021.

Hội đồng Thành viên

Ông Nguyễn Hữu Tín	Chủ tịch (từ ngày 15 tháng 9 năm 2021)
Ông Lâm Hoài Anh	Thành viên (từ ngày 5 tháng 2 năm 2021)
Ông Võ Hồng Tài	Thành viên (được phân công điều hành hoạt động Hội đồng thành viên Công ty theo Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 21/1/2021 của UBND Thành phố từ ngày 21/1/2021 đến khi có quyết định bổ nhiệm Chủ tịch Hội đồng thành viên)
Ông Lê Hoàng Minh	Chủ tịch (đến ngày 20 tháng 1 năm 2021)
Ông Phạm Phú Quốc	Thành viên không chuyên trách (đến ngày 1 tháng 1 năm 2021)
Ông Hứa Hồng Vinh	Thành viên (từ ngày 28 tháng 1 năm 2022)

Ban Kiểm soát

Bà Trương Thị Hương Giang	Người thực hiện nhiệm vụ Kiểm soát viên
Ông Ngô Anh Trí	Kiểm soát viên chuyên trách (từ ngày 04 tháng 01 năm 2022)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lâm Hoài Anh	Tổng Giám đốc (từ ngày 5 tháng 2 năm 2021)
Ông Phạm Phú Quốc	Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 1 năm 2021)
Ông Lê Tấn Cường	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1 tháng 10 năm 2021)
Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 6 tháng 6 năm 2022)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Lâm Hoài Anh	Tổng Giám đốc
------------------	---------------

Trụ sở chính

Số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận ("Công ty") chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Tập đoàn hoạt động liên tục trừ khi giả định Tập đoàn hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 7 đến trang 58. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 11 tháng 11 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CHỦ SỞ HỮU CỦA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2020, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 11 tháng 11 năm 2022. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán, chủ yếu từ trang 7 đến trang 58.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1) Khả năng thu hồi của khoản phải thu về cho vay dài hạn

Thuyết minh 10 của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Tập đoàn hiện đang ghi nhận một khoản cho Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn ("SPCT") vay dài hạn với số tiền là 245.900.431.098 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, chúng tôi đã không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của khoản cho vay dài hạn. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản mục Phải thu về cho vay dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

2) Khả năng thu hồi của các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn

Thuyết minh 6(ii) và Thuyết minh 6(iii) của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Tập đoàn hiện đang ghi nhận khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây Dựng Số 8 và Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific với số tiền lần lượt là 24.731.368.784 Đồng và 22.739.847.608 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, chúng tôi đã không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của khoản trả trước này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản mục Trả trước cho người bán ngắn hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

3) Khả năng thu hồi chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Chi phí nạo vét sông Soài Rạp

Thuyết minh 13(b)(v) của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Tập đoàn hiện đang ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Chi phí nạo vét sông Soài Rạp với số tiền là 87.688.661.796 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, chúng tôi đã không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của các chi phí đã phát sinh cho các dự án này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản mục Chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

4) Khả năng thu hồi chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Khu đô thị Hiệp Phước

Thuyết minh 13(b)(ix) của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Tập đoàn hiện đang ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Khu đô thị Hiệp Phước với số tiền là 20.981.322.666 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn chưa thực hiện ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án này vào chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì Tập đoàn đang tiến hành các thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết toán chi phí này. Nếu Tập đoàn ghi nhận vào chi phí trong năm thì chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" của Bảng cân đối kế toán hợp nhất và "Chi phí quản lý doanh nghiệp" của Báo cáo hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ lần lượt giảm và tăng tương ứng là 20.981.322.666 Đồng.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

5) Tỷ lệ lợi ích đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn

Thuyết minh 1 và Thuyết minh 4(b)(i) của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn chưa thể hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết liên quan đến giao dịch giảm vốn điều lệ và hoàn trả tiền góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim do chưa nhận được sự hướng dẫn từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Do đó, chúng tôi chưa thể xác định tỷ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn và liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với các khoản mục "Đầu tư vào công ty liên kết" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các vấn đề sau đây:

1) Việc quyết toán cổ phần hóa tại Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn

Thuyết minh 33(c) của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc một công ty con của Tập đoàn là Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để quyết toán cổ phần hóa cuối cùng.

Thuyết minh 7(a) của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn ghi nhận khoản phải thu từ cổ phần hóa cho các khoản trả tiền thuê đất truy thu bổ sung theo các Thông báo truy thu tiền thuê đất và Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần Vốn Nhà nước tại ESL. Do ESL chưa hoàn tất việc quyết toán giá trị cổ phần hóa chính thức, khoản chênh lệch được quyết toán có thể khác với giá trị sổ sách hiện tại.

Thuyết minh 20 của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Tập đoàn đang ghi nhận khoản giá trị chênh lệch đánh giá lại tài sản do cổ phần hóa của ESL với giá trị là 95.749.632.004 Đồng. Do ESL chưa hoàn tất việc quyết toán giá trị cổ phần hóa chính thức, khoản chênh lệch được quyết toán có thể khác với giá trị sổ sách hiện tại.

2) Tiến độ thực hiện của các dự án xây dựng cơ bản dở dang

Thuyết minh 13(b) của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Tập đoàn đang có số dư của các dự án xây dựng cơ bản dở dang, chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí xây dựng ban đầu. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, hầu hết các dự án của Tập đoàn đang trong tình trạng chậm triển khai do vướng phải các vấn đề về mặt pháp lý dự án. Tập đoàn đang trong quá trình rà soát và thực hiện các thủ tục cần thiết với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành triển khai các dự án này. Tập đoàn đánh giá chưa có dấu hiệu về việc không thể triển khai dự án hoặc rủi ro suy giảm giá trị đã được ghi nhận của các dự án.

Các vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)

3) Các thỏa thuận nguyên tắc về việc thu hồi chi phí tái định cư

Thuyết minh 18 của báo cáo tài chính hợp nhất này trình bày việc Tập đoàn trước đây đã có các Thỏa thuận nguyên tắc với Công ty Cổ phần Long Hậu và Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước. Theo đó, Tập đoàn có quyền thu hồi chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa cho các dự án liên quan đến 2 công ty này, theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với các bên liên quan để rà soát lại các thỏa thuận và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của chúng tôi về công tác kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác mà báo cáo kiểm toán độc lập của họ phát hành ngày 15 tháng 7 năm 2020 đưa ra ý kiến ngoại trừ do không thể thu thập đủ bằng chứng thích hợp về khả năng thu hồi của khoản phải thu về cho vay dài hạn cho một công ty liên kết.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2018-006-1
Chữ ký được ủy quyền



Trương Hoàng Anh
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4594-2018-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM12857
TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 11 năm 2022

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND (Trình bày lại Thuyết minh 32)
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.900.276.905.306	1.740.526.521.551
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	111.470.777.623	108.201.913.552
111	Tiền		85.670.777.623	74.860.817.662
112	Các khoản tương đương tiền		25.800.000.000	33.341.095.890
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.260.480.000.000	800.000.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	1.260.480.000.000	800.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		275.256.165.470	563.047.973.551
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	45.758.320.083	40.197.143.295
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	121.772.180.027	128.361.499.096
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	108.183.332.846	394.946.998.646
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(457.667.486)	(457.667.486)
140	Hàng tồn kho		227.636.715.219	238.200.081.656
141	Hàng tồn kho	8	227.636.715.219	238.200.081.656
150	Tài sản ngắn hạn khác		25.433.246.994	31.076.552.792
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		1.572.551.947	3.901.874.530
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	15(b)	12.692.146.487	16.055.427.663
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15(b)	11.168.548.560	11.119.250.599

Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 58 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND (Trình bày lại Thuyết minh 32)
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		8.269.327.529.863	7.873.373.555.153
210	Các khoản phải thu dài hạn		285.804.558.217	286.980.092.655
215	Phải thu về cho vay dài hạn	10	245.900.431.098	247.075.965.536
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	39.904.127.119	39.904.127.119
220	Tài sản cố định		49.654.052.097	48.487.113.414
221	Tài sản cố định hữu hình	11(a)	44.729.126.353	48.385.512.717
222	Nguyên giá		111.530.083.818	111.950.714.338
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(66.800.957.465)	(63.565.201.621)
227	Tài sản cố định vô hình	11(b)	4.924.925.744	101.600.697
228	Nguyên giá		6.969.234.683	1.276.894.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.044.308.939)	(1.175.293.303)
230	Bất động sản đầu tư	12	96.868.428.268	109.082.641.670
231	Nguyên giá		176.143.032.617	181.835.373.300
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(79.274.604.349)	(72.752.731.630)
240	Tài sản dở dang dài hạn		2.259.665.348.244	2.246.660.389.413
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13(a)	311.313.881.996	312.006.434.995
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13(b)	1.948.351.466.248	1.934.653.954.418
250	Đầu tư tài chính dài hạn		5.559.264.819.676	5.163.041.248.279
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	5.559.264.819.676	4.973.041.248.279
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	-	190.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		18.070.323.361	19.122.069.722
261	Chi phí trả trước dài hạn	9	18.070.323.361	19.122.069.722
270	TỔNG TÀI SẢN		10.169.604.435.169	9.613.900.076.704

Các thuyết minh minh từ trang 12 đến trang 58 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 01 – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2020 VND	2019 VND (Trình bày lại Thuyết minh 32)
300	NỢ PHẢI TRẢ		867.091.733.791	1.126.609.808.472
310	Nợ ngắn hạn		252.767.625.272	512.356.356.656
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	46.480.311.860	44.468.660.028
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.577.270.516	2.570.092.534
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15(a)	116.064.690.284	334.710.974.083
314	Phải trả người lao động		22.025.749.153	61.928.619.505
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		2.757.974.098	6.152.895.548
319	Phải trả ngắn hạn khác	16(a)	44.148.458.657	46.321.518.769
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		18.713.170.704	16.203.596.189
330	Nợ dài hạn		614.324.108.519	614.253.451.816
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	17	159.680.695.508	159.680.695.508
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	135.303.693.476	135.303.693.476
337	Phải trả dài hạn khác	16(b)	252.066.525.039	251.284.571.001
338	Vay dài hạn		2.662.335.000	2.662.335.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28	64.610.859.496	65.322.156.831
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.302.512.701.378	8.487.290.268.232
410	Vốn chủ sở hữu		9.302.512.701.378	8.487.290.268.232
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	2.926.403.800.000	2.926.403.800.000
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	20	95.749.632.004	95.749.632.004
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	20	188.889.436.536	188.198.840.823
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	1.811.037.948.319	1.589.278.099.043
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	4.124.137.029.785	3.533.051.688.881
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		3.534.085.133.092	3.341.563.246.976
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		590.051.896.693	191.488.441.905
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		156.294.854.734	154.608.207.481
440	TỔNG NGUỒN VỐN		10.169.604.435.169	9.613.900.076.704

Mai Thành Nam
Người lập

Phan Xuân Tứ Quý
Kế toán trưởng

Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 11 năm 2022

Các thuyết minh minh từ trang 12 đến trang 58 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2020 VND	2019 VND (Trình bày lại Thuyết minh 32)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	103.077.316.607	77.617.429.839
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	103.077.316.607	77.617.429.839
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(43.458.592.236)	(31.213.342.283)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	59.618.724.371	46.404.087.556
21	Doanh thu hoạt động tài chính	68.798.709.428	71.367.557.825
22	Chi phí tài chính	(1.198.761.618)	(220.852.461)
24	Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	1.297.131.843.469	873.198.064.580
25	Chi phí bán hàng	(8.094.292.667)	(7.940.681.588)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(87.333.568.634)	(80.135.119.108)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.328.922.654.349	902.673.056.804
31	Thu nhập khác	52.694.997.945	1.145.440.764
32	Chi phí khác	(262.456.752)	(8.067.366.350)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	52.432.541.193	(6.921.925.586)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.381.355.195.542	895.751.131.218
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(22.189.684.245)	(9.519.088.982)
52	Thuế TNDN hoãn lại	711.297.335	1.057.507.969
60	LNST TNDN	1.359.876.808.632	887.289.550.205
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của công ty mẹ	1.358.190.161.379	887.466.505.063
62	Cổ đông không kiểm soát	1.686.647.253	(176.954.858)

Mai Thành Nam
Người lập

Phan Xuân Tứ Quý
Kế toán trưởng

Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 11 năm 2022

Các thuyết minh minh từ trang 12 đến trang 58 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 03 – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
Mã số	Thuyết minh	2020 VND	2019 VND (Trình bày lại Thuyết minh 32)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.381.355.195.542	895.751.131.218
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	11.110.274.719	12.131.294.923
03	Các khoản dự phòng	-	13.798.486
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.194.299.838	213.229.621
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(1.369.164.592.995)	(944.106.476.406)
08	Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	24.495.177.104	(35.997.022.158)
09	Giảm các khoản phải thu	78.203.528.162	19.970.792.685
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	11.255.919.436	(69.562.851.138)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(47.472.127.704)	56.742.394.191
12	Giảm chi phí trả trước	3.381.068.944	6.500.916.423
15	Thuế TNDN đã nộp	(21.579.499.361)	(19.256.780.361)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	819.700.000	73.025.555
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(3.074.923.967)	(12.019.224.264)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	46.028.842.614	(53.548.749.067)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(13.760.511.830)	(29.320.427.061)
23	Tiền chi tiền gửi có kỳ hạn	(1.070.480.000.000)	(1.387.350.000.000)
24	Tiền thu hồi từ tất toán tiền gửi có kỳ hạn	800.000.000.000	1.197.350.000.000
27	Tiền thu cổ tức và lợi nhuận được chia	995.798.479.094	877.451.601.568
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	711.557.967.264	658.131.174.507
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	690.595.713	-
36	Lợi nhuận nộp về ngân sách nhà nước	(754.985.283.797)	(636.447.051.335)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(754.294.688.084)	(636.447.051.335)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	3.292.121.794	(31.864.625.895)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	108.201.913.552	140.279.769.068
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(23.257.723)	(213.229.621)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	111.470.777.623	108.201.913.552

Mai Thành Nam
Người lập

Phan Xuân Tứ Quý
Kế toán trưởng


Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 11 tháng 11 năm 2022

Các thuyết minh minh từ trang 12 đến trang 58 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty"), tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh Nghiệp số 0301052146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và thay đổi gần nhất ngày 6 tháng 2 năm 2021.

Chủ sở hữu của Công ty là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 19.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp khu đô thị.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn là 12 tháng.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 2 công ty con và 9 công ty liên kết. Chi tiết được trình bày như sau:

		Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết (%)	
				2020	2019
Công ty con					
1.	Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	Thành Phố Hồ Chí Minh	75%	75%
2.	Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc Kim Loại Sài Gòn	Sản xuất và kinh doanh các loại máy móc thiết bị cơ khí	Thành Phố Hồ Chí Minh	50,65%	50,65%
Công ty liên kết					
1.	Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế Xuất Linh Trung	Thành Phố Hồ Chí Minh	50%	50%
2.	Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHG")	Xây dựng và khai thác Khu Công nghiệp Long Hậu	Tỉnh Long An	48,7%	48,7%
3.	Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("HIPC")	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ cho Khu Công nghiệp	Thành Phố Hồ Chí Minh	40,5%	40,5%
4.	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Cung cấp nguyên, nhiên liệu khí đốt, hóa lỏng cho Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp	Thành Phố Hồ Chí Minh	33,3%	33,3%
5.	Công ty TNHH Tân Thuận	Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế xuất Tân Thuận	Thành Phố Hồ Chí Minh	31,5%	31,5%
6.	Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Quản lý và phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Nam Sài gòn	Thành Phố Hồ Chí Minh	30%	30%
7.	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Sadeco") (*)	Kinh doanh, tư vấn quản lý môi giới đầu giá bất động sản	Thành Phố Hồ Chí Minh	28,8%	28,8%
8.	Công ty Cảng container Trung tâm Sài Gòn ("SPCT")	Xây dựng, sở hữu, điều hành cảng và các dịch vụ cảng	Thành Phố Hồ Chí Minh	20%	20%
9.	Công ty Cổ phần Cát Lái - Đông Sài Gòn	Kinh doanh các hoạt động hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	Thành Phố Hồ Chí Minh	20%	20%

(*) Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Sadeco đã hoàn thành phát hành 9.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 40.000 Đồng/cổ phiếu cho cổ đông chiến lược là Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-DHDCD-NSG.17 ngày 29 tháng 6 năm 2017, để tăng vốn cổ phần từ 170.000.000.000 Đồng lên 260.000.000.000 Đồng. Theo đó, việc phát hành này đã làm tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Sadeco giảm từ 44,00% xuống 28,8% theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301176800, thay đổi gần nhất ngày 28 tháng 4 năm 2020.

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

Tuy nhiên, vào ngày 17 tháng 1 năm 2019, Sadeco và Nguyễn Kim đã ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác chiến lược và Sadeco đã hoàn trả toàn bộ số tiền mà Nguyễn Kim đã thanh toán và lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh. Tại ngày 8 tháng 1 năm 2022, Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận việc chấm dứt thỏa thuận hợp tác giữa Sadeco và Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sadeco vẫn chưa được thay đổi do Sadeco đang thực hiện thủ tục pháp lý có liên quan và chưa nhận được phê duyệt từ các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn có 193 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 201 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập 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 hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Tập đoàn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Tập đoàn xác định đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Tập đoàn còn sử dụng đơn vị tiền tệ này để huy động các nguồn lực tài chính và thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Tập đoàn sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Tập đoàn. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản giảm giá tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên kết theo quy định kế toán hiện hành.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi không kỳ hạn, và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.8 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn thu hồi nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2.9 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Bất động sản tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường và dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên mức độ hoạt động bình thường. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

2.10 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Tập đoàn có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Tập đoàn thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trong báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh 2.5).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Cho vay**

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày tới hạn thu hồi.

2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	2 - 8 năm
Thiết bị quản lý	1 - 8 năm
Phần mềm	3 - 5 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	20 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được ghi nhận căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 11 năm 2016, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.12 Tài sản cố định (“TSCĐ”) (tiếp theo)

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.13 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Nhà cửa

25 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.15 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Chi phí trả trước bao gồm giá trị lợi thế kinh doanh phát sinh từ việc xác định giá trị doanh nghiệp của Tập đoàn cho mục đích cổ phần hóa theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm kể từ ngày chuyển đổi thành công ty cổ phần.

2.16 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đáo hạn thanh toán.

2.17 Chi phí phải trả

Bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.18 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản hoặc bán bất động sản nhưng chưa quyết toán giá trị hợp đồng.

Tập đoàn ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh số chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó ở Tập đoàn. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ/ bất động sản đầu tư/ vật tư, các khoản đầu tư tài chính dài hạn và các khoản phải thu. Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định. Tập đoàn tiến hành đánh giá lại tài sản theo quy định của pháp luật. Chênh lệch đánh giá lại tài sản này không phản ánh số chênh lệch đánh giá lại khi đưa tài sản đi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác hoặc thay đổi hình thức sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Tập đoàn tại thời điểm báo cáo.

2.21 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận của Tập đoàn được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ kế toán, được Hội đồng thành viên của Tập đoàn quyết định sau khi được cơ quan đại diện Chủ sở hữu phê duyệt theo quy định.

Lợi nhuận của Tập đoàn sau khi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp được phân phối theo thứ tự được quy định tại Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ.

Tập đoàn trích lập các quỹ sau:

(a) Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và được phê duyệt theo quyết định của Cơ quan chủ sở hữu. Quỹ được sử dụng để phục vụ mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.21 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Tập đoàn và phê duyệt theo quyết định của Cơ quan chủ sở hữu. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ được sử dụng để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên; thưởng cuối năm gắn với hiệu quả sản xuất kinh doanh, kết quả quản lý, điều hành hoặc kiểm soát, và các tiêu chí đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ đối với người quản lý Tập đoàn; và thưởng khi kết thúc nhiệm kỳ theo mức độ hoàn thành nhiệm vụ cả nhiệm kỳ của từng người quản lý theo quy định của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản nhà nước tại doanh nghiệp và các hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ được nộp về ngân sách nhà nước theo quy định.

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm hoặc hàng hóa như người sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa, hoặc quyền kiểm soát sản phẩm hoặc hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì Công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(c) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn xác lập quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các đơn vị đầu tư.

2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

2.26 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.27 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Tập đoàn căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.28 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 11 và 12); và
- Ghi nhận thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 28).

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2020 VND	2019 VND
Tiền mặt	179.081.830	240.621.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.491.695.793	74.620.196.162
Các khoản tương đương tiền (*)	25.800.000.000	33.341.095.890
	<u>111.470.777.623</u>	<u>108.201.913.552</u>

(*) Khoản mục này gồm tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất là 3,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 4,5%/năm đến 5,5%/năm)

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.260.480.000.000	1.260.480.000.000	800.000.000.000	800.000.000.000
ii. Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	190.000.000.000	190.000.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản đầu tư ngắn hạn thể hiện khoản tiền gửi bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,1%/năm đến 7,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: từ 6,9%/năm đến 7,5%/năm).

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty liên kết

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị thuần ghi sổ VND
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng LHG	250.092.000.000 261.326.413.574	3.869.404.800.000 624.455.368.827	250.092.000.000 261.326.413.574	3.448.951.800.000 579.442.276.079
Công ty TNHH Tân Thuận	132.289.200.000	372.463.520.950	132.289.200.000	354.484.342.681
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	125.751.300.000	317.326.743.568	125.751.300.000	322.433.472.883
Sadeco (*)	74.795.480.000	237.315.770.462	74.795.480.000	220.245.943.712
HIPC (**)	243.261.780.000	101.310.853.197	243.261.780.000	9.924.758.575
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	16.500.000.000	26.987.762.672	16.500.000.000	27.558.654.349
Công ty Cổ phần Cát Lái - Đông Sài Gòn	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
SPCT	342.397.804.947	-	342.397.804.947	-
	<u>1.456.413.978.521</u>	<u>5.559.264.819.676</u>	<u>1.456.413.978.521</u>	<u>4.973.041.248.279</u>

(*) Tập đoàn hợp nhất khoản đầu tư vào Sadeco theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên tỷ lệ lợi ích theo pháp lý hiện tại là 28,8% (Thuyết minh 1).

(**) Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất này, HIPC đang có khoản lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 với số tiền là 511.241.410.196 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 745.436.244.419 Đồng).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**(b) Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Biến động trong đầu tư vào công ty liên kết được trình bày như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	4.973.041.248.279	4.776.861.269.929
Lãi trong công ty liên kết	1.297.131.843.469	873.198.064.580
Cổ tức nhận được (Thuyết minh 30(a))	(708.042.376.613)	(689.057.070.036)
Điều chỉnh chênh lệch tỷ giá hối đoái	690.595.713	7.296.555.006
Lãi vay đã thực hiện	(3.556.491.172)	4.742.428.800
Số dư cuối năm	<u>5.559.264.819.676</u>	<u>4.973.041.248.279</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai</i>	7.925.200.000	7.925.200.000
<i>Khác</i>	25.876.827.059	20.483.544.184
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	11.956.293.024	11.788.399.111
	<u>45.758.320.083</u>	<u>40.197.143.295</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thu hồi được trình bày như sau:

	2020			2019		
	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc VND	Dự phòng VND	Thời gian quá hạn
Bên thứ ba	31.746.000	(31.746.000)	Trên 3 năm	31.746.000	(31.746.000)	Trên 3 năm

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba		
<i>Ban Bồi Thường Giải Phóng Mặt Bằng Quận 2 (i)</i>	26.001.732.824	26.001.732.824
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây Dựng Số 8 (ii)</i>	24.731.368.784	24.731.368.784
<i>Ban Bồi Thường Giải Phóng Mặt Bằng Quận 8</i>	22.799.601.812	22.799.601.812
<i>Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific (iii)</i>	22.739.847.608	22.739.847.608
<i>Khác</i>	22.281.744.955	22.821.098.746
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	3.217.884.044	9.267.849.322
	<u>121.772.180.027</u>	<u>128.361.499.096</u>

- (i) Đây là số tiền công ty chuyển cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 để tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng cho Dự án Cảng Cát Lái (Thuyết minh 13(b)).
- (ii) Số dư liên quan đến Dự án thi Công Xây dựng phần móng, tầng hầm, phần thân và công trình phụ cho Công trình trụ sở văn phòng IPC giai đoạn 1 thuộc lô H2 Khu A Khu đô thị mới Nam thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng thi công xây dựng số 05/HDXD.IPC.08 ngày 25/2/2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 8 ("CIC8"), tổng giá trị hợp đồng ban đầu là 107.730.000.000 Đồng. Công trình nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 3 tháng 5 năm 2010. Theo Hồ sơ Quyết toán thi công ngày 02/11/2012, giá trị dự thầu các hạng mục thực hiện theo Hợp đồng 05/HDXD là 80.541.184.199 Đồng, giá trị quyết toán hoàn thành công trình theo kiểm toán là 74.862.062.884 Đồng. Từ năm 2008 đến năm 2011, Công ty đã tạm ứng tiền cho CIC8 tổng số tiền là 99.593.431.668 Đồng. Chênh lệch giữa giá trị đã thanh toán với giá trị đã kiểm toán 24.731.368.784 Đồng. Công ty đang tiến hành các thủ tục khởi kiện yêu cầu hoàn trả. Tuy nhiên, hiện tại, Công ty chưa thu thập đủ cơ sở để đánh giá được khả năng thắng kiện và thu hồi khoản tạm ứng này.
- (iii) Số dư liên quan đến Công trình Đầu tư Xây Dựng Cầu Đồng Điền (Giai đoạn 1)- Đường số 1 KCN Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TPHCM. Theo QĐ 1870/QĐ-SGTCC ngày 18/6/2008 phê duyệt cho Công ty làm chủ đầu tư dự án Xây Dựng Cầu Đồng Điền (Giai đoạn 1) với tổng mức đầu tư là 202.076.000.000 Đồng (trong đó chi phí xây dựng là 174.080.000.000 Đồng). Theo Quyết định, Công ty tự ứng vốn đầu tư để thực hiện dự án và sau khi hoàn thành Công ty sẽ được hoàn trả vốn gốc không lãi bằng Ngân sách thành phố. Theo Hợp đồng thi công xây dựng số 05/HDXD.IPC.09 ngày 17/5/2009, tổng giá trị hợp đồng là 170.760.139.000 Đồng. Sau đó, theo Quyết định số 771/QĐ-STC ngày 28/1/2015 của Sở Tài chính TP.HCM, về duyệt quyết toán dự án hoàn thành, tổng nguồn vốn được duyệt là 166.144.733.000 Đồng (trong đó chi phí đầu tư xây dựng được duyệt là 158.763.629.000 Đồng). Từ năm 2008 đến năm 2011, tổng giá trị mà Công ty đã thanh toán cho Sino là 181.503.477.462 Đồng (bao gồm khoản bù giá vật tư 19.094.613.735 Đồng). Chênh lệch giữa giá trị đã thanh toán với giá trị được duyệt cho chi phí đầu tư xây dựng - 158.763.629.000 Đồng là 22.739.847.608 Đồng. Công ty đang có dự định sẽ tiến hành các thủ tục khởi kiện yêu cầu hoàn trả. Tuy nhiên, hiện tại, Công ty chưa thu thập đủ cơ sở để đánh giá được khả năng thắng kiện và thu hồi khoản tạm ứng này.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2020		2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cổ phần hóa (*)	47.220.728.064	-	47.140.682.046	-
Lợi nhuận được chia (Thuyết minh 30(b))	34.245.897.519	-	322.002.000.000	-
Khác	26.716.707.263	-	25.804.316.600	-
	<u>108.183.332.846</u>	<u>-</u>	<u>394.946.998.646</u>	<u>-</u>

(*) Bao gồm khoản phải thu tiền thuê đất truy thu bổ sung cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2011 đến ngày 17 tháng 5 năm 2016 (thời điểm ESL chính thức chuyển thành công ty cổ phần) cho Khu đất Trung tâm Dịch vụ - Công nghiệp phục vụ Cảng KCN Cát Lái (Khu Dịch vụ văn phòng) và Khu đất Cảng KCN Cát Lái (Khu Cảng Cát Lái) với số tiền tổng cộng là 45.203.378.841 Đồng (Thuyết minh 33(d)).

(b) Dài hạn

	2020		2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị (Trình bày lại) VND	Dự phòng VND
Chi hệ liên quan chi phí đền bù giải phóng mặt bằng hành lang tuyến đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7 (*)	28.175.688.813	-	28.175.688.813	-
Hợp đồng hợp tác đầu tư tại dự án khu trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch (**)	10.330.000.000	-	10.330.000.000	-
Chi hệ liên quan thu hồi đất xây dựng công viên thuộc phường Tân Thuận Đông, Quận 7	1.330.121.697	-	1.330.121.697	-
Khác	68.316.609	-	68.316.609	-
	<u>39.904.127.119</u>	<u>-</u>	<u>39.904.127.119</u>	<u>-</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

7 PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(b) Dài hạn (tiếp theo)

(*) Số dư bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tuyến đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7 liên quan đến phần diện tích đã bàn giao cho đơn vị khác tiếp tục triển khai mà Công ty đã thanh toán trước, dựa trên Công văn số 3878/TCVG-ĐTSC-KN ngày 4 tháng 12 năm 2000 của Sở Tài chính – Vật giá, Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản lý Dự án khu Nam. Công ty đã gửi công văn đến Sở tài chính để tìm hướng xử lý. Theo công văn số 468/UBND-ĐT ngày 10 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty có trách nhiệm báo cáo, trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định, sau khi có kết quả đàm phán, thực hiện nhiệm vụ của Tổ công tác liên ngành được thành lập theo Quyết định 3182/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2016. Hiện nay, Công ty chưa nhận được phản hồi từ Tổ công tác liên ngành để có cơ sở để xử lý khoản số dư này.

(**) Khoản góp vốn đầu tư vào Dự án khu trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 2 tháng 1 năm 2013 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương (“Sunco”) và ESL. Việc góp vốn này là nhằm mục đích cản trừ khoản công nợ mà Sunco còn nợ Công ty TNHH MTV Phát Triển Khu công nghiệp Sài Gòn, tiền thân của ESL trong giai đoạn nhà nước, theo Biên bản làm việc ngày 31 tháng 12 năm 2012 giữa Sunco và Công ty TNHH MTV Phát Triển Khu công nghiệp Sài Gòn về việc xử lý công nợ giữa Công ty TNHH MTV Phát Triển Khu công nghiệp Sài Gòn và Sunco tính đến 31 tháng 12 năm 2012. Theo đó, ESL đã góp 10.330.000.000 Đồng, tương ứng 9% trên tổng số vốn mà Sunco đã góp vào Tập đoàn Sova Holdings Sdn (Malaysia) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HĐHT/2007 ngày 27 tháng 8 năm 2007 bằng quyền sử dụng đất 28.643 m2 trị giá 7.000.000 USD tương đương 112.980.000.000 Đồng.

8 HÀNG TỒN KHO

	2020		2019	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đất nền Khu dân cư An Phú Tây	219.610.162.079	-	219.610.162.079	-
Đất nền Khu dân cư Long Thới	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Đất nền Khu dân cư Long Hậu	1.343.750.000	-	1.343.750.000	-
Căn hộ chung cư	-	-	10.338.110.818	-
Hàng tồn kho khác	5.182.803.140	-	5.408.058.759	-
	<u>227.636.715.219</u>	<u>-</u>	<u>238.200.081.656</u>	<u>-</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2020	2019
		(Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi thế kinh doanh (*)	15.431.892.545	18.879.818.160
Khác	2.638.430.816	242.251.562
	<u>18.070.323.361</u>	<u>19.122.069.722</u>

(*) Giá trị lợi thế kinh doanh được xác định căn cứ theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 12 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 6317/QĐ/UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa và được phân bổ dần trong thời hạn không quá 10 năm kể từ ngày chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 5 tháng 9 năm 2014.

Biến động về chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

	2020	2019
		(Trình bày lại)
	VND	VND
Số dư đầu năm	19.122.069.722	24.086.407.090
Tăng	2.654.372.815	-
Phân bổ	(3.706.119.176)	(4.964.337.368)
Số dư cuối năm	<u>18.070.323.361</u>	<u>19.122.069.722</u>

10 PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	Số dư đầu năm (trình bày lại) VND	Tăng VND	Đánh giá lại tỷ giá cuối năm VND	Số dư cuối năm VND
SPCT (Thuyết minh 30(b))	<u>247.075.965.536</u>	<u>-</u>	<u>(1.175.534.438)</u>	<u>245.900.431.098</u>

Số dư liên quan đến các hợp đồng cho vay theo thỏa thuận tài trợ vốn theo tỷ lệ góp vốn vào SPCT lần đầu vào ngày 24 tháng 1 năm 2008. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư là 10.686.677 đô la Mỹ (tương đương 243.121.895.153 Đồng) có ngày đáo hạn là ngày giải chấp cuối cùng. Theo thỏa thuận, ngày giải chấp cuối cùng được định nghĩa là ngày SPCT hoàn tất thanh toán các nghĩa vụ tài chính liên quan đến các khoản nợ vay ngân hàng. SPCT hiện đang trong tình trạng khó khăn tài chính mà khả năng hoạt động của họ phụ thuộc hoàn toàn vào dự định hỗ trợ tài chính từ các chủ sở hữu. Hiện Công ty đã không tiếp tục hỗ trợ tài chính cho SPCT từ tháng 12 năm 2018. Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty chưa có hướng xử lý cụ thể liên quan đánh giá khả năng có thể thu hồi của khoản đầu tư và khả năng hoàn tất nghĩa vụ tài chính của SPCT. Công ty đã nhận được công văn phản hồi hướng dẫn nguyên tắc cách xử lý khoản công nợ này, và Công ty vẫn đang rà soát để đưa ra quyết định xử lý khoản số dư này.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TSCĐ

(a) TSCĐ hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	62.971.634.329	32.500.824.048	8.464.362.308	6.954.797.411	1.059.096.242	111.950.714.338
Mua trong năm	-	63.000.000	-	-	-	63.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(450.130.520)	(33.500.000)	-	(483.630.520)
Số dư cuối năm	62.971.634.329	32.563.824.048	8.014.231.788	6.921.297.411	1.059.096.242	111.530.083.818
Khấu hao lũy kế						
Số dư đầu năm	(23.677.437.439)	(27.158.796.764)	(6.142.268.399)	(5.845.331.696)	(741.367.323)	(63.565.201.621)
Khấu hao trong năm	(2.171.708.786)	(453.003.207)	(577.375.555)	(464.344.004)	(52.954.812)	(3.719.386.364)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	450.130.520	33.500.000	-	483.630.520
Số dư cuối năm	(25.849.146.225)	(27.611.799.971)	(6.269.513.434)	(6.276.175.700)	(794.322.135)	(66.800.957.465)
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	39.294.196.890	5.342.027.284	2.322.093.909	1.109.465.715	317.728.919	48.385.512.717
Số dư cuối năm	37.122.488.104	4.952.024.077	1.744.718.354	645.121.711	264.774.107	44.729.126.353

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Tập đoàn đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 25.108.503.439 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019: 21.537.911.886 Đồng).

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	1.276.894.000	1.276.894.000
Chuyển từ bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 12)	5.692.340.683	-	5.692.340.683
Số dư cuối năm	5.692.340.683	1.276.894.000	6.969.234.683
Khấu hao lũy kế			
Số dư đầu năm	-	(1.175.293.303)	(1.175.293.303)
Khấu hao trong năm	(113.846.808)	(62.600.711)	(176.447.519)
Chuyển từ bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh 12)	(692.568.117)	-	(692.568.117)
Số dư cuối năm	(806.414.925)	(1.237.894.014)	(2.044.308.939)
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	101.600.697	101.600.697
Số dư cuối năm	4.885.925.758	38.999.986	4.924.925.744

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	181.835.373.300
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	(5.692.340.683)
Số dư cuối năm	176.143.032.617
Khấu hao lũy kế	
Số dư đầu năm	(72.752.731.630)
Khấu hao trong năm	(7.214.440.836)
Chuyển sang TSCĐ vô hình (Thuyết minh 11(b))	692.568.117
Số dư cuối năm	(79.274.604.349)
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	109.082.641.670
Số dư cuối năm	96.868.428.268

Doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư để cho thuê được trình bày tại Thuyết minh 22 và Thuyết minh 23.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

(a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Dự án Khu định cư An Phú Tây (i)	97.224.707.054	97.224.707.054
Dự án khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi (ii)	197.540.214.942	198.232.767.941
Khu đất tại phường Tam Bình, TP Thủ Đức	11.548.960.000	11.548.960.000
Dự án khu dân cư Đô thị mới Nam Thành phố (iii)	5.000.000.000	5.000.000.000
	<u>311.313.881.996</u>	<u>312.006.434.995</u>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019, số dư liên quan đến giá trị đất nền và chi phí xây dựng chung cư R1 thuộc khu định cư An Phú Tây. Chi phí phát sinh trong giai đoạn 2005 đến 2011. Số dư bao gồm 46 tỷ Đồng chi phí thi công, xây dựng (chiếm 47%), 45 tỷ Đồng chi phí nền chung cư (chiếm 46%) và 6 tỷ Đồng chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế (chiếm 7%). Từ năm 2018 đến nay, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và hàng tồn kho liên quan đến dự án này không biến động, liên quan đến các thủ tục pháp lý chưa được hoàn tất đầy đủ theo quy định hiện hành.
- (ii) Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng chính Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi tại Thành phố Thủ Đức. Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn ("Saigon IPD") (tiền thân của Công ty) được giao đất thực hiện đầu tư xây dựng Khu nhà ở theo Quyết định số 3786/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2007 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh và được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 3908/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của UBND Quận 2. Quy mô của dự án là 143.905 m², trong đó diện tích đất ở là 86.130,7 m² (59,85%). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư của dự án bao gồm chủ yếu chi phí đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật (121 tỷ, chiếm 61%) và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng (60 tỷ, chiếm 31%). Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quyết toán giá trị tiền sử dụng đất phải nộp.
- (iii) Khoản góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất được xác định tương đương 5 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 10% tổng vốn góp đầu tư vào Dự án khu dân cư Đô thị mới Nam Thành phố với Công ty TNHH Địa ốc Linh Thành theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDA/2010 ngày 19 tháng 5 năm 2010.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2020	2019
	VND	VND
Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 3) (i)	434.240.900.194	434.240.900.194
Khu B,C,D, E Nam Sài Gòn (ii)	394.402.978.097	394.342.978.097
Đường nối nút giao thông cầu Bà Chiêm đến Khu Công nghiệp Hiệp Phước (iii) (Thuyết minh 16(b))	240.111.872.446	240.111.872.446
Khu dân cư Hiệp Phước I (iv)	145.945.496.800	145.760.042.255
Chi phí nạo vét sông Soài Rạp (v)	87.688.661.796	87.688.661.796
Khu dân cư Hiệp Phước II (vi)	64.548.370.748	64.548.370.748
Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2) (vii)	38.994.099.950	38.994.099.950
Khu dân cư Long Thới (viii)	40.542.909.196	39.884.341.379
Khu đô thị Hiệp Phước (ix)	20.981.322.666	20.981.322.666
Dự án Cảng Cát Lái (x)	428.277.010.150	428.277.010.150
Dự án Khu Dịch vụ văn phòng	14.952.737.535	14.952.737.535
Dự án cầu và đường vào Cảng Cát Lái	10.159.802.029	10.159.802.029
Các công trình, dự án khác	27.505.304.641	14.711.815.173
	1.948.351.466.248	1.934.653.954.418

- (i) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa là chủ đầu tư chính thức của dự án, nhưng được chấp thuận chủ trương làm chủ đầu tư của dự án theo công văn số 2765/UBND-ĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13 tháng 6 năm 2012. Chi phí phát sinh chủ yếu từ 2007 đến 2011. Số dư bao gồm 408 tỷ Đồng chi phí đền bù và giải phóng mặt (chiếm 94%), 11 tỷ Đồng chi phí đo đạc, khảo sát thiết kết và lập dự án (chiếm 3%) và 15 tỷ Đồng chi phí khác (chiếm 3%). Từ năm 2012 đến nay, dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí, để chờ pháp lý chính thức.
- (ii) Theo Quyết định số 865/TTg ngày 16 tháng 11 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu hồi và cho Công ty thuê 600 hecta để liên doanh với công ty Central Trading and Development Corporation (Đài Loan) xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị và giao cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trách nhiệm hướng dẫn công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng đền bù thiệt hại cho các hộ dân đúng quy định hiện hành. Công ty Liên Doanh Phú Mỹ Hưng (liên doanh giữa Công ty và công ty Central Trading and Development Corporation (Đài Loan)) được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 602/GP cấp lần đầu ngày 19 tháng 5 năm 1993. Chi phí phát sinh chủ yếu trong khoảng thời gian từ 2012 đến 2017. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm 387 tỷ Đồng chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng (chiếm 98%) và 7 tỷ Đồng chi phí khác (chiếm 2%). Số dư này liên quan đến phần diện tích đất 282,43 hecta còn lại sau khi thống nhất hoàn tất nghĩa vụ góp vốn liên doanh. Từ năm 2018 đến nay, dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí.

13 TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

- (iii) Theo Quyết định số 1589/QĐ-UBND ngày 07/04/2006, phê duyệt dự án đầu tư Đường nối từ nút giao thông cầu Bà Chiêm đến Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1 do Công ty làm chủ đầu tư với nguồn vốn đầu tư từ Ngân sách nhà nước. Khi dự án hoàn thành, Công ty có trách nhiệm bàn giao cho đơn vị Nhà nước quản lý chuyên ngành theo quy định hiện hành. Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã hoàn thành, đang trong quá trình chờ phê duyệt quyết toán từ cơ quan có thẩm quyền.
- (iv) Theo Quyết định số 2905/QĐ-UBND ngày 05/06/2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư dự án Khu Dân Cư Hiệp Phước 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè thuộc Khu đô thị cảng Hiệp Phước do Công ty làm chủ đầu tư. Thời điểm phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2006 đến năm 2012. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm 117 tỷ Đồng chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng (chiếm 81%), 20 tỷ Đồng chi phí thi công (chiếm 14%) và 8 tỷ Đồng chi phí khác (chiếm 5%). Dự án đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đang trong giai đoạn trình duyệt lại tổng mức đầu tư. Công ty hiện đang rà soát để tiếp tục triển khai dự án theo quy định của pháp luật.
- (v) Theo Quyết định số 3197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện phê duyệt dự án đầu tư, chọn đơn vị tư vấn, đấu thầu chọn nhà thầu thi công. Theo Quyết định số 22/QĐ-HĐQT-IPC.09 ngày 8 tháng 7 năm 2009, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty quyết định phê duyệt Công ty là chủ đầu tư dự án Nạo vét giai đoạn II - Luồng Xoài Rạp. Chi phí phát sinh chủ yếu từ năm 2006 đến 2011. Số dư bao gồm 84 tỷ Đồng (chiếm 96%) là chi phí nạo vét, thi công, chi phí khảo sát, tư vấn, thiết kế đo đạc, và 3 tỷ Đồng là chi phí khác. Vào ngày 7 tháng 3 năm 2011, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra Thông báo số 125/TB-VP, quyết định giao Sở Giao thông vận tải làm chủ đầu tư mới của dự án. Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang thực hiện rà soát lại dự án để chuẩn bị các hồ sơ cần thiết cho Sở Giao thông vận tải đánh giá cũng như xác định khả năng thu hồi của chi phí thực hiện dự án.
- (vi) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa là chủ đầu tư của dự án. Thời gian phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2007 đến năm 2014. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Số dư bao gồm 63 tỷ Đồng chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng (chiếm 98%) và 1 tỷ Đồng chi phí khác (chiếm 2%). Từ năm 2015 đến nay, dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí, để chờ pháp lý chính thức.
- (vii) Đây là phần diện tích ban đầu đã thực bồi thường và giải phóng mặt bằng, ghi nhận vào chi phí dự án Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư chủ yếu là chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng. Thời điểm phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2007 đến năm 2011. Dự kiến phần diện tích này sẽ được tiến hành đo đạc và xác định lại để đưa vào các dự án. Chi phí này được đánh giá có thể thu hồi.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

13 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

- (viii) Theo Quyết định 500/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ ngày 10 tháng 6 năm 1998, Thủ tướng Chính Phủ thu hồi 263.300 m² tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè và giao cho Công ty sử dụng toàn bộ diện tích thu hồi để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Long Thới. Theo Quyết định số 5827/QĐ-UB-KT ngày 15 tháng 10 năm 1997 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp thuận cho Công ty làm chủ đầu tư dự án Khu Dân Cư Long Thới. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu là các chi phí liên quan đến thi công xây dựng. Thời điểm phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2013 đến năm 2015.
- (ix) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa là chủ đầu tư của dự án. Chi phí phát sinh chủ yếu từ 2003 đến 2017. Số dư chủ yếu là 100% chi phí ban đầu để chuẩn bị đầu tư như là chi phí khảo sát đo đạc, chi phí cuộc thi ý tưởng quy hoạch, chi phí lập báo cáo đầu tư xây dựng, chi phí lập báo cáo nghiên cứu, ... Theo văn bản số 3921/UBND-ĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 4 tháng 7 năm 2005, chi phí lập quy hoạch Khu đô thị cảng Hiệp Phước do Công ty tự trang trải. Theo văn bản số 4049/STC-ĐT ngày 3 tháng 7 năm 2020, Sở Tài chính đề nghị Công ty thực hiện quyết toán chi phí lập quy hoạch Khu đô thị Hiệp Phước theo quy định tại Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20 tháng 2 năm 2020 của Bộ Tài chính. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án này vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất do Công ty đang tiến hành các thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết toán chi phí.
- (x) Dự án do Saigon IPD (tiền thân của ESL) làm chủ đầu tư. Dự án được chấp thuận đầu tư tại văn bản số 255/TTDA-KHĐT-XD ngày 5 tháng 9 năm 2001 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh với mục đích phục vụ khai thác hàng container và vai trò làm cảng vệ tinh trung chuyển. Theo Quyết định số 328/QĐ-UB ngày 22 tháng 1 năm 2002 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích đất thuê là 691.025 m², thời hạn cho thuê là 50 năm, ESL đóng tiền thuê đất hàng năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư của dự án bao gồm chủ yếu chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng (243 tỷ, chiếm 57%), chi phí xây dựng công trình giao thông (102 tỷ, chiếm 24%) và chi phí mặt đất, mặt nước (50 tỷ, chiếm 12%). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đang tạm dừng triển khai công tác đầu tư xây dựng để ưu tiên hoàn chỉnh các cơ sở pháp lý liên quan theo Kết luận của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty tại Thông báo số 1039/TB.IPC.18 ngày 25 tháng 10 năm 2018.

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2020 VND	2019 VND
Bên thứ ba	28.147.955.610	26.115.847.451
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	18.332.356.250	18.352.812.577
	<u>46.480.311.860</u>	<u>44.468.660.028</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đánh giá rằng các khoản phải trả người bán ngắn hạn trên có khả năng được thanh toán và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Số dư đầu năm (Trình bày lại) VND	Tăng VND	Giảm VND	Số dư cuối năm VND
(a) Phải nộp				
Lợi nhuận phải nộp	269.327.036.552	532.208.575.850	(754.985.283.797)	46.550.328.605
Tiền thuê đất	60.660.319.264	19.930.585.739	(23.852.835.375)	56.738.069.628
Thuế TNDN	3.268.487.289	22.189.684.245	(21.173.946.905)	4.284.224.629
Thuế thu nhập cá nhân	925.088.793	2.091.007.330	(2.947.195.219)	68.900.904
Thuế GTGT	199.722.002	8.805.510.209	(8.837.840.438)	167.391.773
Khác	330.320.183	16.387.717.634	(8.462.263.072)	8.255.774.745
	<u>334.710.974.083</u>	<u>601.613.081.007</u>	<u>(820.259.364.806)</u>	<u>116.064.690.284</u>
(b) Phải thu				
Thuế TNDN	11.095.291.710	-	49.297.961	11.144.589.671
Thuế GTGT	16.055.427.663	1.290.014.377	(4.653.295.553)	12.692.146.487
Khác	23.958.889	-	-	23.958.889
	<u>27.174.678.262</u>	<u>1.290.014.377</u>	<u>(4.603.997.592)</u>	<u>23.860.695.047</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

16 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2020 VND	2019 VND
Bồi thường đất ngoài ranh Khu Công Nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 (*)	12.338.815.320	12.338.815.320
Thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát kiêm nhiệm	3.005.561.742	9.333.132.183
Ký quỹ ký cược	4.814.460.567	5.224.046.252
Khác	19.234.475.485	14.670.379.471
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	4.755.145.543	4.755.145.543
	<u>44.148.458.657</u>	<u>46.321.518.769</u>

(*) Đây là chi phí bồi thường khu dân cư Hiệp Phước I nhưng đã được ghi nhận vào giá vốn hàng bán khi chuyển nhượng dự án KCN Hiệp Phước (giai đoạn 2). Tập đoàn đang hạch toán theo hướng dẫn của biên bản Kiểm toán nhà nước vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, tương ứng với giá trị của dự án tại Thuyết minh 12(b)(vii). Hiện này, Tập đoàn vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục để hoàn thành việc chuyển nhượng dự án KCN Hiệp Phước (giai đoạn 2) và hạch toán điều chỉnh số dư này.

(b) Dài hạn

	2020 VND	2019 VND
Ngân sách Nhà nước đã duyệt chi (Thuyết minh 13(b)(iii))	236.312.392.734	236.312.392.734
Nhận ký quỹ ký cược	14.836.648.267	14.836.648.267
Các khoản khác	917.484.038	135.530.000
	<u>252.066.525.039</u>	<u>251.284.571.001</u>

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC DÀI HẠN

Là khoản tiền nhận trước không chịu lãi suất từ các khách hàng để góp vốn vào Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	2020 VND	2019 VND
Nền tái định cư Khu công nghiệp Long Hậu - đã thu của LHC (*)	59.180.512.545	59.180.512.545
Nền tái định cư Khu công nghiệp Long Hậu - đã thu của cư dân (**)	20.786.908.252	20.786.908.252
Nền tái định cư Khu công nghiệp Hiệp Phước - đã thu của HIPC - Khu dân cư Hiệp Phước 1 (***) (Thuyết minh 13(b)(iv))	30.459.277.050	30.459.277.050
Nền tái định cư Khu công nghiệp Hiệp Phước - đã thu của HIPC - Khu dân cư Long Thới (Thuyết minh 13(b)(viii)) (****)	20.631.147.543	20.631.147.543
Nền khu dân cư Long Thới (Thuyết minh 13(b)(viii))	4.245.848.086	4.245.848.086
	<u>135.303.693.476</u>	<u>135.303.693.476</u>

- (*) Vào ngày 15 tháng 8 năm 2007, Công ty gửi Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do Công ty đã chi trước đây liên quan đến dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền là 58.150.554.435 Đồng, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 Đồng giá trị nền tái định cư tạm tính cho người dân giải tỏa từ dự án Khu công nghiệp Long Hậu. LHC đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của Công ty trong năm 2007.

Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty ký Thỏa thuận nguyên tắc với LHC về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án này, trong đó nêu rõ LHC sẽ hoàn trả cho Công ty chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất LHC sẽ tạm ứng cho Công ty một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2018, LHC tạm ứng cho Công ty khoản tiền 65.098.563.800 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, Công ty đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng chính thức theo hợp đồng chính thức theo đúng quy định của pháp luật.

Công ty đã gửi cho LHC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để LHC thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 Đồng; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 Đồng; và Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 Đồng. Ngày 3 tháng 7 năm 2020 và 12 tháng 11 năm 2021, Công ty đã gửi cho LHC Văn bản số 449/IPC.20 và 484/IPC.21 về việc thu tiền quỹ nền tại dự án Khu dân cư Long Hậu để bố trí tái định cư cho Dự án. Trong văn bản phúc đáp số 339/2021/CV-LHC-BTGD ngày 10 tháng 12 năm 2021, LHC cho biết giữa hai công ty đã có các buổi làm việc để đối chiếu các thông tin và tài liệu liên quan. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang tiếp tục làm việc với LHC để xác định giá trị chuyển nhượng chính thức và chờ sự hướng dẫn của các Sở ban ngành về việc xác định giá thị trường theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước.

18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN (tiếp theo)

- (**) Theo Quyết định số 63/HĐQT-IPC.06 ngày 7 tháng 11 năm 2006 của Chủ tịch HĐQT Công ty, Công ty là chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư Long Hậu. Theo quyết định này, Công ty đã thực hiện bố trí tái định cư và thu tiền từ người dân theo phương án tái định cư. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 thể hiện phần tiền bố trí tái định cư đã thu từ người dân. Hiện nay, Công ty đang làm việc với các bên liên quan để nhanh chóng hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.
- (***) Ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc số 241/TT-IPC-16 về việc "Giao nhận nền khu dân cư Hiệp Phước 1 để bố trí tái định cư đối với các hộ dân trong Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2" của HIPC, sau đây gọi chung là "Thỏa thuận", trong đó nêu HIPC nhận nền để thực hiện bố trí tái định cư cho người dân bị di dời, giải tỏa. Theo Thỏa thuận nguyên tắc số 241/TT-IPC-16 này, "Sau khi Bên A hoàn tất quyết toán các hạng mục công trình hạ tầng của dự án, xác định được giá bảo toàn vốn, Bên A sẽ thông báo giá trị chính thức".... Giá trị chính thức sẽ là cơ sở để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khi đã đủ điều kiện)". Trong năm 2018, HIPC tạm ứng cho Công ty khoản tiền 33.505.204.755 Đồng theo yêu cầu của Thỏa thuận này. Trong năm 2019, Công ty đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này. Hiện nay, Công ty đang làm việc với các bên liên quan để xác định chi phí thực tế của dự án.
- (****) Ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty ký kết thỏa thuận nguyên tắc số 08/TTNT.IPC.18 về việc "Thực hiện hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và Dự án nạo vét luồng Soài Rạp", sau đây gọi chung là "Thỏa thuận". Theo Thỏa thuận số 08/TTNT.IPC.18 này, "Bên B (HIPC) thống nhất sẽ hoàn trả cho bên A (IPC) chi phí đầu tư và các khoản thanh toán, tạm ứng cho các đơn vị tư vấn và các đơn vị thi công mà Bên A đã chi cho các dự án, hạng mục liên quan đến KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và dự án nạo vét luồng Soài Rạp...bao gồm:
- + Chi phí nền đất tại khu dân cư Long Thới để tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa từ dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2".
 - + Chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và các dự án, hạng mục công trình phục vụ cho KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2"
 - + Chi phí chuẩn bị đầu tư và chi phí thực hiện dự án Nạo vét luồng sông Soài Rạp đoạn từ mũi Bình Khánh đến cảng SPCT tại xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè".

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là số tiền mà HIPC đã thanh toán cho Công ty theo giá tạm tính liên quan đến phần diện tích nền thuộc Khu dân cư Long Thới mà Công ty đã bố trí tái định cư cho dân thuộc dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1 và giai đoạn 2. Công ty đã xuất hóa đơn cho HIPC. Hiện nay, Công ty đang làm việc với các bên liên quan để xác định chi phí thực tế của dự án.

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ	
	VND	%
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	2.926.403.800.000	100%

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh mới nhất, số 0301052146, ngày 6 tháng 2 năm 2021, vốn điều lệ của Tập đoàn là 2.926.403.800.000 Đồng, đã góp đủ.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*) VND	Quỹ đầu tư phát triển (Trình bày lại Thuyết minh 32) VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	LNST chưa phân phối (Trình bày lại Thuyết minh 32) VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Trình bày lại Thuyết minh 32) VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2019	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.384.483.430.785	180.902.285.817	3.342.548.957.226	155.113.844.089	8.085.201.949.921
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	887.466.505.063	(176.954.858)	887.289.550.205
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	208.903.938.814	-	(208.903.938.814)	-	-
Nộp tiền lãi phát sinh do chậm chuyển lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	(3.998.750.689)	-	-	-	(3.998.750.689)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	7.296.555.006	-	-	7.296.555.006
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	(487.955.875.092)	-	(487.955.875.092)
Điều chỉnh Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2019	-	-	-	-	5.258.533.333	-	5.258.533.333
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	(5.731.227.390)	(328.681.750)	(6.059.909.140)
Khác	-	-	-	-	335.000	-	335.000
Điều chỉnh trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	(110.519.867)	-	110.519.867	-	-
Điều chỉnh lợi nhuận nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	-	257.879.688	-	257.879.688
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.589.278.099.043	188.198.840.823	3.533.051.688.881	154.608.207.481	8.487.290.268.232
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.358.190.161.379	1.686.647.253	1.359.876.808.632
Trích quỹ đầu tư, phát triển (**)	-	-	230.131.446.143	-	(230.131.446.143)	-	-
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước (**)	-	-	-	-	(532.208.575.850)	-	(532.208.575.850)
Thay đổi chênh lệch tỷ giá	-	-	-	690.595.713	-	-	690.595.713
Nộp tiền lãi phát sinh do chậm chuyển lợi nhuận về ngân sách Nhà nước (**)	-	-	(7.606.946.379)	-	-	-	(7.606.946.379)
Sử dụng quỹ đầu tư, phát triển	-	-	(774.943.531)	-	-	-	(774.943.531)
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(4.764.798.482)	-	(4.764.798.482)
Điều chỉnh khác	-	-	10.293.043	-	-	-	10.293.043
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.811.037.948.319	188.889.436.536	4.124.137.029.785	156.294.854.734	9.302.512.701.378

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(*) Đây là khoản chênh lệch quyết toán vốn nhà nước tại thời điểm cổ phần hóa của ESL. Do ESL chưa hoàn tất việc quyết toán giá trị cổ phần hóa chính thức, khoản chênh lệch được quyết toán có thể khác với giá trị sổ sách hiện tại (Thuyết minh 33(c)).

(**) Theo Nghị quyết số 27 ngày 31 tháng 3 năm 2021, Công ty tiến hành phân phối quỹ và lợi nhuận nộp về ngân sách theo các quy định hiện hành.

21 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	31.12.2020	31.12.2019
	VND	(Trình bày lại) VND
Vốn điều lệ đã góp	177.805.750.000	177.805.750.000
Thặng dư vốn	1.087.191.736	1.087.191.736
LNST chưa phân phối	(22.598.087.002)	(24.284.734.255)
	<u>156.294.854.734</u>	<u>154.608.207.481</u>

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm như sau:

	2020	2019
	VND	(Trình bày lại) VND
Số dư đầu năm	154.608.207.481	155.113.844.089
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	1.686.647.253	(176.954.858)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(328.681.750)
Số dư cuối năm	<u>156.294.854.734</u>	<u>154.608.207.481</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN**Mẫu số B 09 – DN/HN****22 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2020 VND	2019 VND
Doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ	81.189.374.628	58.580.771.476
Doanh thu bán hàng hóa	10.559.783.944	12.876.658.363
Doanh thu kinh doanh bất động sản	11.328.158.035	6.160.000.000
	<u>103.077.316.607</u>	<u>77.617.429.839</u>

23 GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2020 VND	2019 VND
Giá vốn cho thuê và cung cấp dịch vụ	23.287.564.478	14.966.817.050
Giá vốn hàng hóa	9.769.935.940	11.622.002.043
Giá vốn kinh doanh bất động sản	10.401.091.818	4.624.523.190
	<u>43.458.592.236</u>	<u>31.213.342.283</u>

24 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	72.032.749.526	65.282.594.518
Lãi thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	1.981.114	-
Lãi thuần do chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.673.810	-
Khác	(3.260.695.022)	6.084.963.307
	<u>68.798.709.428</u>	<u>71.367.557.825</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

25 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2020 VND	2019 VND
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	1.193.914.964	220.852.461
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	2.480.666	-
Khác	2.365.988	-
	<u>1.198.761.618</u>	<u>220.852.461</u>

26 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2020 VND	2019 (Trình bày lại Thuyết minh 32) VND
Chi phí nhân viên	55.453.512.852	53.855.566.296
Chi phí khấu hao và phân bổ	4.599.747.825	5.624.853.881
Chi phí/(hoàn nhập) chi phí tiền thuê đất	3.968.746.491	(7.321.065.357)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.443.765.253	13.899.511.773
Thuế, phí và lệ phí	2.242.585.064	2.981.275.201
Khác	7.625.211.149	11.094.977.314
	<u>87.333.568.634</u>	<u>80.135.119.108</u>

27 LỢI NHUẬN KHÁC

	2020 VND	2019 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ quyết định tất toán quỹ tiền lương còn lại chưa chi (*)	52.246.827.615	-
Khác	448.170.330	1.145.440.764
	<u>52.694.997.945</u>	<u>1.145.440.764</u>
Chi phí khác		
Khác	(262.456.752)	(8.067.366.350)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần khác	<u>52.432.541.193</u>	<u>(6.921.925.586)</u>

(*) Liên quan đến việc hoàn nhập số dư quỹ tiền lương còn tồn từ năm 2018 trở về trước không tiếp tục chi có giá trị là 45.398.239.863 Đồng và khoản phụ cấp chức vụ của người quản lý công ty được cử đại diện vốn góp ở doanh nghiệp khác có giá trị là 3.213.405.888 Đồng, Công ty đã gửi Công văn đến Chi cục Tài Chính Doanh Nghiệp, và Cục quản lý, giám sát kế toán, kiểm toán và đang trong quá trình chờ cơ quan chức năng có thẩm quyền hướng dẫn xử lý hạch toán hồi tố hoàn nhập chi phí về năm phát sinh chi phí hoặc ghi nhận thu nhập vào năm hiện hành như hiện tại.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

28 THUẾ TNDN

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Tập đoàn khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2020 VND	2019 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.381.355.195.542	895.751.131.218
Thuế tính ở thuế suất 20%	276.271.039.108	179.150.226.244
Điều chỉnh:		
Lãi từ hoạt động đầu tư liên doanh liên kết	(259.426.368.694)	(175.621.383.124)
Chi phí không được khấu trừ	3.242.759.024	3.899.393.345
Chênh lệch tạm thời không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	238.906.554	387.504.439
Chênh lệch tạm thời ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	(1.057.507.969)
Sử dụng lỗ tính thuế của các năm trước	(50.706.998)	(676.848.328)
Thu nhập lãi cho vay theo lãi suất thị trường	1.672.122.931	2.316.093.635
Thuế được giảm (**)	(469.365.015)	-
Khác	-	64.102.771
Chi phí thuế TNDN	<u>21.478.386.910</u>	<u>8.461.581.013</u>
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành (*)	22.189.684.245	9.519.088.982
Thuế TNDN - hoãn lại (***)	(711.297.335)	(1.057.507.969)
	<u>21.478.386.910</u>	<u>8.461.581.013</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

(**) Theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020, Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 khi có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ Đồng.

(***) Thuế TNDN hoãn lại phải trả chủ yếu bao gồm khoản hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư vào một công ty liên kết.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

28 THUẾ TNDN (tiếp theo)

Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế, trong năm như sau:

	2020 VND	2019 VND
Số dư đầu năm	65.322.156.831	66.379.664.800
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	(711.297.335)	(1.057.507.969)
Số dư cuối năm	<u>64.610.859.496</u>	<u>65.322.156.831</u>

Số dư thuế thu nhập hoãn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chủ yếu bao gồm dự phòng đầu tư vào SPCT.

29 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên	55.453.512.852	53.855.566.296
Chi phí kinh doanh bất động sản	10.401.091.818	4.624.523.190
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	11.110.274.719	12.131.294.923
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	22.930.755.802	22.489.216.130
Chi phí tiền thuê đất	7.729.370.477	292.270.899
Khác	20.355.477.783	11.518.418.263
	<u>127.980.483.451</u>	<u>104.911.289.701</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tập đoàn được kiểm soát bởi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh do chiếm 100% vốn điều lệ của Tập đoàn.

Tập đoàn có các giao dịch và số dư với các bên liên quan khác sau đây:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng
 Công ty TNHH Tân Thuận
 Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung
 LHC
 Sadeco
 Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân
 HIPC
 SPCT
 Công ty Cổ phần Cát Lái - Đông Sài Gòn

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	2020 VND	2019 VND
(i) Cổ tức, lợi nhuận được chia (Thuyết minh 4(b))		
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	456.798.000.000	435.002.000.000
Công ty TNHH Tân Thuận	114.152.991.730	115.438.052.852
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung	88.868.276.683	90.215.904.384
Công ty cổ phần Long Hậu	46.243.108.200	38.941.564.800
Sadeco	-	7.479.548.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	1.980.000.000	1.980.000.000
	<u>708.042.376.613</u>	<u>689.057.070.036</u>
(ii) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Sadeco	3.503.355.013	3.654.426.251
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	28.972.350	19.709.800
Công ty Cổ phần Cát Lái - Đồng Sài Gòn	182.556.117	247.677.163
	<u></u>	<u></u>
(iii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	1.158.571.827	2.250.823.999
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	208.721.920	160.952.220
LHC	76.636.364	88.909.091
	<u></u>	<u></u>
(iv) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt		
Lương và các quyền lợi gộp khác	6.502.277.478	6.604.949.658
	<u></u>	<u></u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2020 VND	2019 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Sadeco	6.044.953.086	5.712.862.046
HIPC	4.024.289.642	4.024.289.642
LHC	1.835.025.075	1.835.025.075
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	4.015.340	-
Công ty Cổ phần Cát Lái - Đông Sài Gòn	48.009.881	216.222.348
	<u>11.956.293.024</u>	<u>11.788.399.111</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Sadeco	3.173.829.082	3.173.829.082
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	-	6.094.020.240
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	44.054.962	-
	<u>3.217.884.044</u>	<u>9.267.849.322</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty TNHH Tân Thuận	34.245.897.519	-
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	-	322.002.000.000
	<u>34.245.897.519</u>	<u>322.002.000.000</u>
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 10)		
SPCT	<u>245.900.431.098</u>	<u>247.075.965.536</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 14)		
Sadeco	18.247.847.500	18.247.847.500
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	35.287.750	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	27.621.000	104.965.077
LHC	21.600.000	-
	<u>18.332.356.250</u>	<u>18.352.812.577</u>
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 16(a))		
LHC	4.499.253.543	4.499.253.543
HIPC	255.892.000	255.892.000
	<u>4.755.145.543</u>	<u>4.755.145.543</u>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 18)		
LHC	<u>59.180.512.545</u>	<u>59.180.512.545</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

31 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

(i) Tập đoàn là bên đi thuê

Tập đoàn phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	17.340.110.310	15.540.812.817
Từ 1 đến 5 năm	76.374.657.768	67.378.170.303
Trên 5 năm	489.355.853.302	431.723.108.112
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	583.070.621.380	514.642.091.232

(ii) Tập đoàn là bên cho thuê

Tập đoàn đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:

	2020 VND	2019 VND
Dưới 1 năm	24.280.191.368	30.019.173.066
Từ 1 đến 5 năm	37.471.525.654	25.111.030.630
Trên 5 năm	1.584.835.200	4.160.192.400
Tổng cộng các khoản thanh toán phải thu tối thiểu	63.336.552.222	59.290.396.096

32 TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Trong quá trình lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020, Tập đoàn đã phát hiện những sai sót trong các nghiệp vụ ghi nhận khoản phải trả người lao động và đánh giá chênh lệch tỷ giá cuối kỳ cho số dư khoản vay dài hạn có gốc ngoại tệ, đã quyết định điều chỉnh hồi tố các khoản mục này và các khoản mục liên quan trong báo cáo tài chính của năm hiện hành. Ngoài ra, một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày năm nay.

Ảnh hưởng của bằng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Mã số	TÀI SẢN	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019		
		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.742.008.411.886	(1.481.890.335)	1.740.526.521.551
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	564.529.863.886	(1.481.890.335)	563.047.973.551
136	Phải thu ngắn hạn khác	396.428.888.981	(1.481.890.335)	394.946.998.646
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	7.866.557.437.303	6.816.117.850	7.873.373.555.153
210	Các khoản phải thu dài hạn	261.183.490.571	25.796.602.084	286.980.092.655
215	Phải thu về cho vay dài hạn	231.609.363.452	15.466.602.084	247.075.965.536
216	Phải thu dài hạn khác	29.574.127.119	10.330.000.000	39.904.127.119
240	Tài sản dở dang dài hạn	2.241.955.805.686	4.704.583.727	2.246.660.389.413
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	307.006.434.995	5.000.000.000	312.006.434.995
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.934.949.370.691	(295.416.273)	1.934.653.954.418
250	Đầu tư dài hạn	5.178.371.248.279	(15.330.000.000)	5.163.041.248.279
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.330.000.000	(15.330.000.000)	-
260	Tài sản dài hạn khác	27.477.137.683	(8.355.067.961)	19.122.069.722
261	Chi phí trả trước dài hạn	24.319.733.525	(5.197.663.803)	19.122.069.722
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.157.404.158	(3.157.404.158)	-
270	TỔNG TÀI SẢN	9.608.565.849.189	5.334.227.515	9.613.900.076.704

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

32 TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ảnh hưởng của bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019		
		Theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh/phân loại lại	Số liệu trình bày lại
300	NỢ PHẢI TRẢ	1.114.009.506.213	12.600.302.259	1.126.609.808.472
310	Nợ ngắn hạn	496.598.650.239	15.757.706.417	512.356.356.656
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	318.953.602.666	15.757.371.417	334.710.974.083
314	Phải trả người lao động	61.928.284.505	335.000	61.928.619.505
330	Nợ dài hạn	617.410.855.974	(3.157.404.158)	614.253.451.816
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	68.479.560.989	(3.157.404.158)	65.322.156.831
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	8.494.556.342.976	(7.266.074.744)	8.487.290.268.232
410	Vốn chủ sở hữu	8.494.556.342.976	(7.266.074.744)	8.487.290.268.232
411	Vốn góp của chủ sở hữu	2.926.403.800.000	-	2.926.403.800.000
418	Quỹ đầu tư phát triển	1.589.388.618.910	(110.519.867)	1.589.278.099.043
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	3.538.418.355.039	(5.366.666.158)	3.533.051.688.881
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước	3.345.896.468.923	(4.333.221.947)	3.341.563.246.976
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay	192.521.886.116	(1.033.444.211)	191.488.441.905
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	156.397.096.200	(1.788.888.719)	154.608.207.481
440	TỔNG NGUỒN VỐN	9.608.565.849.189	5.334.227.515	9.613.900.076.704

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN

Mẫu số B 09 – DN/HN

32 TRÌNH BÀY LẠI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Ảnh hưởng của báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019		
		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
22	Chi phí tài chính	(7.118.927)	(213.733.534)	(220.852.461)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(78.757.193.493)	(1.377.925.615)	(80.135.119.108)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	904.264.715.953	(1.591.659.149)	902.673.056.804
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	897.342.790.367	(1.591.659.149)	895.751.131.218
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(9.364.422.961)	(154.666.021)	(9.519.088.982)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	889.035.875.375	(1.746.325.170)	887.289.550.205
	Phân bổ cho:			
60	Cổ đông của công ty mẹ	888.868.348.829	(1.401.843.766)	887.466.505.063
60	Cổ đông không kiểm soát	167.526.546	(344.481.404)	(176.954.858)

Ảnh hưởng của báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 như sau:

Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019		
		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	897.342.790.367	(1.591.659.149)	895.751.131.218
	Điều chỉnh cho các khoản:			
04	(Lỗ)/lợi nhuận chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	(503.913)	213.733.534	213.229.621
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(34.619.096.543)	(1.377.925.615)	(35.997.022.158)
09	Giảm các khoản phải thu	30.502.684.003	(10.531.891.318)	19.970.792.685
11	Tăng các khoản phải trả	49.816.507.527	6.925.886.664	56.742.394.191
12	Giảm các khoản trả trước	1.303.252.620	5.197.663.803	6.500.916.423
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(53.762.482.601)	213.733.534	(53.548.749.067)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(32.078.359.429)	213.733.534	(31.864.625.895)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	140.279.769.068	-	140.279.769.068
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	503.913	(213.733.534)	(213.229.621)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	108.201.913.552	-	108.201.913.552

33 CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

(a) Giao dịch chuyển nhượng một số nền đất trong Dự án xây dựng Khu định cư An Phú Tây

Tập đoàn đã thực hiện chuyển nhượng cho khách hàng một số nền đất thuộc Dự án xây dựng Khu định cư An Phú Tây. Hiện nay, nội dung này đang được rà soát.

(b) Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Giao thông Hồng Lĩnh ("Hồng Lĩnh") liên quan đến Xây dựng Hạ Tầng Khu dân cư Long Hậu

Tập đoàn đang thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Giao thông Hồng Lĩnh ("Hồng Lĩnh") liên quan đến Xây dựng Hạ Tầng Khu dân cư Long Hậu. Hiện nay, Tập đoàn đang rà soát lại để thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật.

(c) Quyết toán cổ phần hóa tại một công ty con

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") chuyển đổi cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Phát Triển Khu công nghiệp Sài Gòn ("Saigon IPD") theo Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Công ty và chính thức chuyển sang công ty cổ phần ngày 18 tháng 5 năm 2016. Căn cứ vào Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 12 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 6137/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, giá trị của ESL tăng lên 95.749.632.004 Đồng.

ESL đã điều chỉnh tăng lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 18 tháng 5 năm 2016 do ảnh hưởng chủ yếu của việc hoàn nhập lại dự phòng cho các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác và dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến một công ty con với số tiền lần lượt là 3.253.823.566 Đồng, 19.849.160.959 Đồng và 20.259.000.000 Đồng. Tuy nhiên, các khoản này được đánh giá là đã bị tổn thất nhưng không được lập dự phòng và báo cáo kiểm toán độc lập gần nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đưa ra ý kiến ngoại trừ do không trích lập các khoản dự phòng nêu trên.

Ngày 20 tháng 2 năm 2017, Công ty và Chi cục Tài chính Doanh nghiệp đã ký biên bản kiểm tra báo cáo tài chính giai đoạn quyết toán chuyển thể doanh nghiệp nhà nước từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2016. Tuy nhiên, ESL và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hiện đang tiến hành xử lý các tồn đọng liên quan đến việc chưa xử lý dứt điểm việc xác định giá trị quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư của Saigon IPD, dẫn tới chưa xác định giá trị thực tế phần vốn nhà nước và các khoản phải nộp về cổ phần hóa.

Ngày 13 tháng 1 năm 2022, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành công văn số 126/UBND-KT đến ESL, Công ty và các sở ban ngành liên quan về việc triển khai thực hiện kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước về quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm Công ty TNHH MTV Phát Triển Khu công nghiệp Sài Gòn chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần.

Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất này, ESL vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn tất quyết toán cổ phần hóa chính thức.

33 CÁC VẤN ĐỀ KHÁC (tiếp theo)

- (d) **Hạch toán kế toán cho các khoản trả tiền thuê đất truy thu theo các Thông báo truy thu tiền thuê đất và Báo cáo Kiểm toán Quyết toán Giá trị phần Vốn Nhà nước.**

ESL đã nhận được các Thông báo số 3401/CCT-TB ngày 11 tháng 6 năm 2019 và Thông báo số 3575/CCT-TB ngày 18 tháng 6 năm 2019 về việc truy thu bổ sung tiền thuê đất theo đơn giá mới cho giai đoạn từ năm 2011 đến 2018. Theo đó, căn cứ hướng dẫn của Công văn số 4677/UBND-KT ngày 12 tháng 11 năm 2019 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn về việc quyết toán toàn phần vốn Nhà nước tại thời điểm chuyển thành công ty cổ phần, ESL đã ghi nhận các khoản tiền thuê đất phải nộp bổ sung nêu trên, đồng thời ghi nhận một khoản "Phải thu về cổ phần hóa" (Thuyết minh 7(a)) tương ứng cho khoản tiền thuê đất phải nộp bổ sung giai đoạn trước cổ phần hóa tính đến ngày 17 tháng 5 năm 2016 trên báo cáo tài chính của ESL. Công ty đã báo cáo Chi cục Tài chính doanh nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung trên tại Công văn số 99/ESL.19 ngày 18 tháng 11 năm 2019 nhưng chưa nhận được ý kiến trả lời.

Theo công văn số 10428/CT-QLĐ của Cục thuế Thành Phố Hồ Chí Minh gửi Công ty ngày 20 tháng 8 năm 2020, số tiền thuê đất còn phải nộp đến ngày 17 tháng 5 năm 2016 là 45.203.378.841 Đồng (Thuyết minh 7(a)), chưa bao gồm tiền lãi chậm nộp theo Thông báo số 245246/TB-CCT ngày 15 tháng 12 năm 2019 là 8.771.581.670 Đồng).

34 ĐÁNH GIÁ ẢNH HƯỞNG CỦA DỊCH BỆNH COVID-19

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, là một tình huống đầy khó khăn và thách thức cho tất cả các ngành nghề kinh doanh. Tập đoàn đã thực hiện đánh giá sơ bộ ảnh hưởng của vấn đề này đối với hoạt động kinh doanh của Tập đoàn như đánh giá khả năng thu hồi tài sản, đánh giá cách ghi nhận tài sản và nợ phải trả,... Tại thời điểm này, Tập đoàn không thể ước tính một cách đáng tin cậy ảnh hưởng của vấn đề này đến kết quả tài chính trong các năm tiếp theo của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ tiếp tục theo dõi và đưa ra những biện pháp phù hợp để giảm thiểu tác động có thể phát sinh.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 11 tháng 11 năm 2022.



Mai Thành Nam
Người lập



Phan Xuân Tứ Quý
Kế toán trưởng



Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật