

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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 riêng (Mẫu số B 01 – DN)	8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	13

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)

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Công ty 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 của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty 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 RIÊNG

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 8 đến trang 49. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 31 tháng 3 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 riêng kèm theo của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 31 tháng 3 năm 2022. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 8 đến trang 49.

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 riêng của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực 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 Công ty. 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 riêng.

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

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 9 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty hiện đang ghi nhận một khoản cho Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn ("SPCT") vay dài hạn với số tiền là 243.121.895.153 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính riêng 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 riêng và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Thuyết minh 6(i) và Thuyết minh 6(ii) của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty 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 riêng 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 riêng và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

3) Khả năng thu hồi chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án đầu tư

Thuyết minh 12(b)(v) của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty 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 (chi phí phát sinh chủ yếu từ năm 2006 đến 2011). Tại ngày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

Thuyết minh 12(b)(ix) của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty 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 (chi phí phát sinh chủ yếu từ 2003 đến 2017). Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty 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 riêng vì Công ty đang tiến hành các thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết toán chi phí này. Nếu Công ty ghi nhận vào chi phí trong năm thì chỉ tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” của Bảng cân đối kế toán riêng và “Chi phí quản lý doanh nghiệp” của Báo cáo hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 sẽ lần lượt giảm và tăng tương ứng là 20.981.322.666 Đồng.

5) Khả năng thu hồi của khoản đầu tư vào công ty liên kết

Thuyết minh 4(b)(iv) của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“HIPC”), một công ty liên kết của Công ty, đang có khoản lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2021 với số tiền lần lượt là 745.436.244.419 Đồng, 511.241.410.196 Đồng và 477.413.938.458 Đồng. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, chúng tôi đã không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng suy giảm giá trị của khoản đầu tư này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản mục Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty 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 riêng.

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 4(b) và Thuyết minh 30(c) của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc một công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") có số dư các khoản phải thu khó đòi và đầu tư tài chính dài hạn bị giảm giá trị nhưng chưa thực hiện trích lập dự phòng trong báo cáo tài chính của ESL cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. ESL đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để quyết toán cổ phần hóa cuối cùng và sẽ phản ánh việc ghi nhận chi phí dự phòng cho các khoản nêu trên vào giá trị trước cổ phần hóa. Theo đó, Công ty hiện chưa thực hiện trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn vào ESL.

Ngoài ra, Thuyết minh 18 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty 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 12 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty 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 riêng này, một số dự án của Công ty đang trong tình trạng chậm triển khai do vướng phải các vấn đề về mặt pháp lý dự án. Công ty 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.

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

Thuyết minh 16 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty trước đây đã có các Thỏa thuận nguyên tắc với Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHC") và HIPC. Theo đó, Công ty 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 riêng này, Công ty 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 riêng không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM12197
TP. Hồ Chí Minh, Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

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

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.999.438.210.226	1.750.608.624.008
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	118.505.330.987	93.602.155.966
111	Tiền		8.324.021.830	78.602.155.966
112	Các khoản tương đương tiền		110.181.309.157	15.000.000.000
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.456.213.818.069	1.252.500.000.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(a)	1.456.213.818.069	1.252.500.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		194.889.231.091	181.514.028.097
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	39.156.976.365	37.330.622.151
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	99.901.643.056	99.824.452.217
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	56.274.330.670	44.802.672.729
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(443.719.000)	(443.719.000)
140	Hàng tồn kho		222.778.637.851	222.805.655.641
141	Hàng tồn kho	8	222.778.637.851	222.805.655.641
150	Tài sản ngắn hạn khác		7.051.192.228	186.784.304
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		186.784.304	186.784.304
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	6.864.407.924	-

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		3.567.559.072.604	3.579.798.514.058
210	Các khoản phải thu dài hạn		272.695.018.663	275.473.554.608
215	Phải thu về cho vay dài hạn	9	243.121.895.153	245.900.431.098
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	29.573.123.510	29.573.123.510
220	Tài sản cố định		19.775.601.327	21.933.960.003
221	Tài sản cố định hữu hình	10(a)	15.003.522.377	17.048.034.245
222	Nguyên giá		48.811.778.719	48.811.778.719
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.808.256.342)	(31.763.744.474)
227	Tài sản cố định vô hình	10(b)	4.772.078.950	4.885.925.758
228	Nguyên giá		6.839.234.683	6.839.234.683
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.067.155.733)	(1.953.308.925)
230	Bất động sản đầu tư	11	89.653.987.432	96.868.428.268
231	Nguyên giá		176.143.032.617	176.143.032.617
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(86.489.045.185)	(79.274.604.349)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.592.305.430.192	1.592.186.623.588
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12(a)	97.224.707.054	97.224.707.054
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12(b)	1.495.080.723.138	1.494.961.916.534
250	Đầu tư tài chính dài hạn		1.593.016.173.574	1.593.016.173.574
251	Đầu tư vào công ty con	4(b)	489.000.000.000	489.000.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên kết	4(b)	1.446.413.978.521	1.446.413.978.521
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4(b)	(342.397.804.947)	(342.397.804.947)
260	Tài sản dài hạn khác		112.861.416	319.774.017
261	Chi phí trả trước dài hạn		112.861.416	319.774.017
270	TỔNG TÀI SẢN		5.566.997.282.830	5.330.407.138.066

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 01 – DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 VND	2020 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		518.087.231.611	542.488.944.722
310	Nợ ngắn hạn		123.865.819.863	148.704.546.207
311	Phải trả người bán ngắn hạn	13	20.525.357.474	20.485.277.651
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.434.317.136	2.428.487.334
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	38.415.632.844	58.293.393.690
314	Phải trả người lao động		12.197.595.023	18.777.247.323
319	Phải trả ngắn hạn khác	15(a)	30.284.103.955	30.024.969.505
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		20.008.813.431	18.695.170.704
330	Nợ dài hạn		394.221.411.748	393.784.398.515
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	135.303.693.476	135.303.693.476
337	Phải trả dài hạn khác	15(b)	258.917.718.272	258.480.705.039
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.048.910.051.219	4.787.918.193.344
410	Vốn chủ sở hữu		5.048.910.051.219	4.787.918.193.344
411	Vốn góp của chủ sở hữu	17, 18	2.926.403.800.000	2.926.403.800.000
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	18	95.749.632.004	95.749.632.004
418	Quỹ đầu tư phát triển	18	1.978.659.951.505	1.717.668.093.630
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	18	48.096.667.710	48.096.667.710
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		48.096.667.710	48.096.667.710
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		-	-
440	TỔNG NGUỒN VỐN		5.566.997.282.830	5.330.407.138.066

Mai Thành Nam
Người lập

Phan Xuân Tứ Quý
Người phụ trách kế toán



Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 13 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 02 – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
01	Doanh thu cung cấp dịch vụ	34.675.941.166	41.400.762.831
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	34.675.941.166	41.400.762.831
11	Giá vốn dịch vụ cung cấp	(18.572.825.662)	(19.853.117.312)
20	Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ	16.103.115.504	21.547.645.519
21	Doanh thu hoạt động tài chính	905.882.602.750	779.687.037.930
22	Chi phí tài chính	(2.810.621.509)	(1.183.816.691)
25	Chi phí bán hàng	(1.113.655.735)	(2.356.508.366)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(39.350.284.752)	(61.837.823.534)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	878.711.156.258	735.856.534.858
31	Thu nhập khác	355.795.454	52.558.450.190
32	Chi phí khác	(856.506.533)	(215.665.361)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(500.711.079)	52.342.784.829
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	878.210.445.179	788.199.319.687
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(8.605.985.154)	(21.094.499.212)
52	Thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	869.604.460.025	767.104.820.475

Mai Thành Nam
Người lập

Phan Xuân Tứ Quý
Người phụ trách kế toán



Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh minh từ trang 13 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 03 – DN

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

(theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 VND	2020 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	878.210.445.179	788.199.319.687
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	9.372.799.512	9.802.858.914
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	2.810.621.509	1.183.816.691
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(905.810.174.550)	(779.391.241.780)
08	(Lỗ)/lợi nhuận hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(15.416.308.350)	19.794.753.512
09	Giảm các khoản phải thu	68.221.542.310	5.807.035.102
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	27.017.790	(115.201.888)
11	Giảm các khoản phải trả	(5.918.097.165)	(44.789.088.687)
12	Giảm chi phí trả trước	206.912.601	61.025.983
15	Thuế TNDN đã nộp	(12.625.242.506)	(21.236.041.804)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	11.000.000	819.700.000
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(5.894.967.404)	(2.785.614.378)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	28.611.857.276	(42.443.432.160)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(118.806.604)	(1.160.295.089)
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	(1.456.213.818.069)	(1.062.500.000.000)
24	Tiền thu hồi từ tất toán tiền gửi có kỳ hạn	1.252.500.000.000	800.000.000.000
27	Tiền thu cổ tức và lợi nhuận được chia	817.071.920.776	1.067.147.344.261
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	613.239.296.103	803.487.049.172
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	Lợi nhuận nộp về ngân sách nhà nước	(616.915.892.794)	(754.985.283.797)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính	(616.915.892.794)	(754.985.283.797)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	24.935.260.585	6.058.333.215
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	93.602.155.966	87.552.105.004
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	(32.085.564)	(8.282.253)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	118.505.330.987	93.602.155.966

Mai Thành Nam
Người lập

Phan Xuân Tứ Quý
Người phụ trách kế toán

Lâm Hoài Anh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 31 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh minh từ trang 13 đến trang 49 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

Mẫu số B 09 – DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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 17.

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty 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 Công ty là 12 tháng.

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

Mẫu số B 09 – DN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 1 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 8 công ty liên kết như được trình bày trong Thuyết minh 4(b), chi tiết như sau:

	Hoạt động chính	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết (%)	
			2021	2020
Công ty con trực tiếp				
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%
Công ty con gián tiếp				
1. 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 ("LHC")	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%

(*) 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 nhóm công ty 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 CÔNG TY (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 riêng 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 2021, Công ty có 111 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 110 nhân viên).

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "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. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Tập đoàn kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng"). Công ty 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.

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán (tiếp theo)

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

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 riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 riêng.

2.5 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.

2.6 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thu hồi.

2.7 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.

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

2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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.

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.

Công ty 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.

2.8 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 Công ty 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, Công ty 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng đến ngày đáo hạn.

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

2.8 Đầu tư tài chính (tiếp theo)

(b) Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Công ty thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(c) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Công ty 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.

Đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Công ty thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

(d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy mà Công ty nắm giữ lâu dài, dự phòng được lập khi giá gốc cao hơn giá trị thị trường. Đối với các khoản đầu tư khác, dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Công ty nhận đầu tư bị lỗ.

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.

2.9 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, Công ty 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.

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

2.9 Cho vay (tiếp theo)

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

2.10 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 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 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.

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 riêng.

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 lắp đặt hoặc 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 Công ty. 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.11 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 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 Công ty 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 riêng.

2.13 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 riêng. 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.

2.14 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đáo hạn thanh toán.

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

2.15 Chi phí phải trả

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.

2.16 Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty 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.

2.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán 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.

Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty 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 riêng trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.18 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 Công ty. 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. Công ty 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 Công ty tại thời điểm báo cáo.

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

2.19 Phân chia lợi nhuận

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

Lợi nhuận của Công ty 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.

Công ty 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 Công ty 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 Công ty.

(b) Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ LNST TNDN của Công ty 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 riêng. 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 Công ty; 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.

2.20 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(b) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

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

2.21 Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của 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.

2.22 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.

2.23 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 Công ty.

2.24 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. 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, sử dụng phương thức công nợ, 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 riêng 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 riêng.

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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.25 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, 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 Công ty, 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, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng bao gồm:

- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh 4(b));
- Thời gian hữu dụng ước tính của TSCĐ và bất động sản đầu tư (Thuyết minh 10 và 11); và
- Ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 25).

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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

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

Mẫu số B 09 – DN

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2021 VND	2020 VND
Tiền mặt	18.269.000	110.128.131
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.305.752.830	78.492.027.835
Các khoản tương đương tiền (*)	110.181.309.157	15.000.000.000
	<u>118.505.330.987</u>	<u>93.602.155.966</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 3,3%-3,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 3,4%/năm).

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	2021		2020	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
i. Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	<u>1.456.213.818.069</u>	<u>1.456.213.818.069</u>	<u>1.252.500.000.000</u>	<u>1.252.500.000.000</u>
ii. Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 3,9%/năm đến 5,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: từ 4,1%/năm đến 7,1%/năm).

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2021			2020		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
i. Đầu tư vào công ty con ESL (ii)	489.000.000.000 489.000.000.000	(i)	-	489.000.000.000 489.000.000.000	(i)	-
ii. Đầu tư vào công ty liên kết SPCT	1.446.413.978.521	1.411.753.656.126	(342.397.804.947)	1.446.413.978.521	1.411.753.656.126	(342.397.804.947)
LHC (iii)	342.397.804.947	-	(342.397.804.947)	342.397.804.947	-	(342.397.804.947)
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	261.326.413.574	834.809.692.500	-	261.326.413.574	834.809.692.500	-
HIPC (iii)	250.092.000.000	(i)	-	250.092.000.000	(i)	-
Công ty TNHH Tân Thuận	243.261.780.000	576.943.963.626	(iv)	243.261.780.000	576.943.963.626	(iv)
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	132.289.200.000	(i)	-	132.289.200.000	(i)	-
Sadeco	125.751.300.000	(i)	-	125.751.300.000	(i)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	74.795.480.000	(i)	-	74.795.480.000	(i)	-
	16.500.000.000	(i)	-	16.500.000.000	(i)	-
	<u>1.935.413.978.521</u>	<u>1.411.753.656.126</u>	<u>(342.397.804.947)</u>	<u>1.935.413.978.521</u>	<u>1.411.753.656.126</u>	<u>(342.397.804.947)</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính vì các khoản đầu tư này chưa có giá niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(ii) Công ty chưa lập dự phòng đầu tư vào công ty con ESL (Thuyết minh 30(c)).

(iii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào LHC được xác định dựa vào giá đóng cửa tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào HIPC được xác định dựa vào giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính năm cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- (iv) Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, HIPC đang có khoản lỗ lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 với số tiền là 745.436.244.419 Đồng. Lý do của khoản lỗ lũy kế này là do Công ty hạch toán bổ sung một khoản với số tiền là 712.432.784.521 đồng vào giá vốn dịch vụ cung cấp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 do ảnh hưởng lũy kế đến năm 2019 của việc tăng đơn giá thuê đất theo Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 9 tháng 5 năm 2016 và số 5766/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và theo hồ sơ thẩm định giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019. Ngoài ra, HIPC cũng ghi nhận khoản dự phòng với số tiền là 274.639.989.461 đồng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hằng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh tăng đơn giá thuê đất nêu trên. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2021, HIPC đang có khoản lỗ lũy kế lần lượt là 511.241.410.196 Đồng và 477.413.938.458 Đồng. Báo cáo tài chính của HIPC cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2020 chưa được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt thông qua.

Theo Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 8 tháng 6 năm 2021, Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh hình thức thuê đất tại các Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 2 tháng 4 năm 2015, số 2379/QĐ-UBND ngày 22 tháng 5 năm 2015, Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 9 tháng 3 năm 2016, Quyết định số 4677/QĐ-UBND ngày 7 tháng 9 năm 2016, Quyết định số 4678/QĐ-UBND ngày 7 tháng 9 năm 2016, Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 6 tháng 1 năm 2017, Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 6 tháng 1 năm 2017, Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 6 tháng 1 năm 2017, Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân thành phố là trả tiền hàng năm. Theo Quyết định số 2065/QĐ-UBND ngày 8 tháng 6 năm 2021, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi, hủy Quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 9 tháng 5 năm 2016 và số 5766/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho phép HIPC chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho thời gian thuê còn lại tại KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.

Tuy nhiên, HIPC chưa thực hiện cập nhật lại báo cáo tài chính theo hướng điều chỉnh tiền thuê đất phải trả hàng năm cho các báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2021. Do đó, Công ty chưa có đủ cơ sở để xác định mức trích lập dự phòng đầu tư tài chính vào công ty HIPC.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
Công ty Cổ phần Quốc Cường - Gia Lai	7.925.200.000	7.925.200.000
Khác	19.692.561.233	17.497.139.008
Bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	11.539.215.132	11.908.283.143
	<u>39.156.976.365</u>	<u>37.330.622.151</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thu hồi được trình bày như sau:

	2021			2020		
	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

6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây Dựng Số 8 (i)</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 (ii)</i>	22.739.847.608	22.739.847.608
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư & Xây Dựng Giao Thông</i>		
<i>Hồng Lĩnh</i>	16.529.883.000	16.529.883.000
<i>Khác</i>	9.883.057.808	9.805.866.969
Bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	3.217.884.044	3.217.884.044
	<u>99.901.643.056</u>	<u>99.824.452.217</u>

- (i) 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.

6 TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (ii) 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.
- (iii) Số dư này bao gồm khoản ứng trước có giá trị 10.529.883.000 đồng liên quan đến Hợp đồng thi công xây dựng bờ kè Khu dân cư Long Hậu số 15/HĐKT.IPC.10 ngày 5 tháng 8 năm 2010 và khoản ứng trước có giá trị 6.000.000.000 đồng liên quan đến Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 70/HĐHTĐT-2006 về việc Đầu tư xây dựng Khu dân cư Long Hậu tại huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Hiện nay, Công ty vẫn đang rà soát để thực hiện dự án Khu dân cư Long Hậu theo đúng quy định của pháp luật, do đó, các khoản ứng trước nói trên vẫn chưa hoàn thành việc quyết toán.

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

Mẫu số B 09 – DN

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2021		2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Lợi nhuận được chia (Thuyết minh 27(b))	45.958.898.951	-	34.245.897.519	-
Khác	10.315.431.719	-	10.556.775.210	-
	<u>56.274.330.670</u>	<u>-</u>	<u>44.802.672.729</u>	<u>-</u>

(b) Dài hạn

	2021		2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi hộ 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	-
Chi hộ 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	67.313.000	-	67.313.000	-
	<u>29.573.123.510</u>	<u>-</u>	<u>29.573.123.510</u>	<u>-</u>

(*) 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.

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

Mẫu số B 09 – DN

8 HÀNG TỒN KHO

	2021		2020	
	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	-
Hàng tồn kho khác	324.725.772	-	351.743.562	-
	<u>222.778.637.851</u>	<u>-</u>	<u>222.805.655.641</u>	<u>-</u>

9 PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	Số dư đầu năm VND	Tăng VND	Đánh giá lại tỷ giá cuối năm VND	Số dư cuối năm VND
SPCT (Thuyết minh 27(b))	<u>245.900.431.098</u>	<u>-</u>	<u>(2.778.535.944)</u>	<u>243.121.895.153</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 2021, 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

10	TSCĐ							
(a)	TSCĐ hữu hình							
	Nguyên giá							
	Số dư đầu năm và cuối năm	30.489.360.839	5.990.591.455	4.538.843.117	6.733.887.066	1.059.096.242	48.811.778.719	
	Khấu hao lũy kế							
	Số dư đầu năm	(15.277.556.829)	(5.945.091.455)	(3.658.008.700)	(6.088.765.355)	(794.322.135)	(31.763.744.474)	
	Khấu hao trong năm	(1.074.835.236)	(21.000.000)	(438.101.832)	(457.619.988)	(52.954.812)	(2.044.511.868)	
	Số dư cuối năm	(16.352.392.065)	(5.966.091.455)	(4.096.110.532)	(6.546.385.343)	(847.276.947)	(33.808.256.342)	
	Giá trị còn lại							
	Số dư đầu năm	15.211.804.010	45.500.000	880.834.417	645.121.711	264.774.107	17.048.034.245	
	Số dư cuối năm	14.136.968.774	24.500.000	442.732.585	187.501.723	211.819.295	15.003.522.377	

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 17.357.612.016 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 17.357.612.016 Đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN

10 TSCĐ (tiếp theo)

(b) TSCĐ vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm và cuối năm	5.692.340.683	1.146.894.000	6.839.234.683
Khấu hao lũy kế			
Số dư đầu năm	(806.414.925)	(1.146.894.000)	(1.953.308.925)
Khấu hao trong năm	(113.846.808)	-	(113.846.808)
Số dư cuối năm	(920.261.733)	(1.146.894.000)	(2.067.155.733)
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	4.885.925.758	-	4.885.925.758
Số dư cuối năm	4.772.078.950	-	4.772.078.950

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và cuối năm	176.143.032.617
Khấu hao lũy kế	
Số dư đầu năm	(79.274.604.349)
Khấu hao trong năm	(7.214.440.836)
Số dư cuối năm	(86.489.045.185)
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	96.868.428.268
Số dư cuối năm	89.653.987.432

Doanh thu và giá vốn phát sinh từ bất động sản đầu tư để cho thuê được trình bày tại Thuyết minh 19 và Thuyết minh 20.

12 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**(a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

(b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2021 VND	2020 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	394.402.978.097
Đường nối nút giao thông cầu Bà Chiêm đến Khu Công nghiệp Hiệp Phước (iii) (Thuyết minh 15(b))	240.111.872.446	240.111.872.446
Khu dân cư Hiệp Phước I (iv)	145.865.370.987	145.945.496.800
Chi phí nạo vét sông Soài Rạp (v)	87.688.661.796	87.688.661.796
Khu dân cư Hiệp Phước II (vi)	64.628.496.561	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)	40.661.715.800	40.542.909.196
Khu đô thị Hiệp Phước (ix)	20.981.322.666	20.981.322.666
Các công trình, dự án khác	27.505.304.641	27.505.304.641
	<u>1.495.080.723.138</u>	<u>1.494.961.916.534</u>

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính 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 kế 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 2021 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.

12 TÀI SẢN DỜ 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 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 2021 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 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 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 2021, 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 2021, 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.

12 TÀI SẢN DỒ 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 2021 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 riêng 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 riêng do Công ty đang tiến hành các thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết toán chi phí.

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2021 VND	2020 VND
Bên thứ ba	2.220.335.760	2.152.921.401
Bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	18.305.021.714	18.332.356.250
	<u>20.525.357.474</u>	<u>20.485.277.651</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Công ty 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

14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN (PHẢI THU)/ PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số dư đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Khấu trừ trong năm VND	Số dư cuối năm VND
a) Phải thu					
Thuế TNDN	-	-	(6.864.407.924)	-	(6.864.407.924)
	=	=		=	
b) Phải nộp					
Lợi nhuận phải nộp	46.660.848.472	607.662.839.610	(616.915.892.794)	-	37.407.795.288
Thuế TNDN	3.483.199.192	2.277.635.390	(5.760.834.582)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	30.778.907	770.366.909	(459.364.440)	-	341.781.376
Thuế GTGT	192.048.922	3.471.398.099	(2.283.491.605)	(1.268.426.723)	111.528.693
Khác	7.926.518.197	7.682.851.478	(15.054.842.188)	-	554.527.487
	58.293.393.690	621.865.091.486	(647.338.833.533)	(1.268.426.723)	38.415.632.844

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

Mẫu số B 09 – DN

15 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2021 VND	2020 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	7.313.695.350	6.113.712.195
Ký quỹ ký cược	3.764.562.672	3.776.861.267
Khác	2.111.885.070	2.114.379.280
Bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	4.755.145.543	5.681.201.443
	<u>30.284.103.955</u>	<u>30.024.969.505</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). Công ty 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 nay, Công ty 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

	2021 VND	2020 VND
Ngân sách Nhà nước đã duyệt chi (Thuyết minh 12(b)(iii))	236.312.392.734	236.312.392.734
Nhận ký quỹ ký cược	13.139.820.643	12.752.862.305
Các khoản khác	185.584.895	135.530.000
Bên liên quan (Thuyết minh 27(b))	9.279.920.000	9.279.920.000
	<u>258.917.718.272</u>	<u>258.480.705.039</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

16 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	2021 VND	2020 VND
Nền tái định cư Khu công nghiệp Long Hậu - đất thu của LHC (*) (Thuyết minh 27(b))	59.180.512.545	59.180.512.545
Nền tái định cư Khu công nghiệp Long Hậu - đất thu của cư dân (**)	20.786.908.252	20.786.908.252
Nền tái định cư Khu công nghiệp Hiệp Phước - đất thu của HIPC - Khu dân cư Hiệp Phước 1 (***) (Thuyết minh 12(b)(iv)) (Thuyết minh 27(b))	30.459.277.050	30.459.277.050
Nền tái định cư Khu công nghiệp Hiệp Phước - đất thu của HIPC - Khu dân cư Long Thới (Thuyết minh 12(b)(viii)) (****) (Thuyết minh 27(b))	20.631.147.543	20.631.147.543
Nền khu dân cư Long Thới (Thuyết minh 12(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 riêng 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 trị trường theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước.

16 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 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 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 2021 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.

17 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 Công ty 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

18 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 VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.495.908.244.354	48.096.667.710	4.566.158.344.068
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	767.104.820.475	767.104.820.475
Trích quỹ đầu tư, phát triển	-	-	230.131.446.143	(230.131.446.143)	-
Nộp tiền lãi phát sinh do chậm chuyển lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	(7.606.946.379)	-	(7.606.946.379)
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(532.208.575.850)	(532.208.575.850)
Sử dụng Quỹ đầu tư phát triển	-	-	(774.943.531)	(4.764.798.482)	(4.764.798.482)
Điều chỉnh khác	-	-	10.293.043	-	(774.943.531)
				-	10.293.043
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.717.668.093.630	48.096.667.710	4.787.918.193.344
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	869.604.460.025	869.604.460.025
Tăng khác	-	-	-	6.328.349.764	6.328.349.764
Trích quỹ đầu tư, phát triển (**)	-	-	260.881.338.008	(260.881.338.008)	-
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.388.632.171)	(7.388.632.171)
Nộp lợi nhuận về ngân sách Nhà nước (**)	-	-	-	(607.662.839.610)	(607.662.839.610)
Điều chỉnh khác	-	-	110.519.867	-	110.519.867
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.978.659.951.505	48.096.667.710	5.048.910.051.219

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

Mẫu số B 09 – DN

18 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 30(c)).
- (**) Theo Nghị quyết số 59/NQ-HĐTV-IPC.22 ngày 30 tháng 3 năm 2022, Công ty tiến hành phân phối quỹ và lợi nhuận nộp về ngân sách theo các quy định hiện hành.

19 DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2021 VND	2020 VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	<u>34.675.941.166</u>	<u>41.400.762.831</u>

20 GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2021 VND	2020 VND
Giá vốn của dịch vụ cho thuê	<u>18.572.825.662</u>	<u>19.853.117.312</u>

21 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia từ công ty liên kết (Thuyết minh 27(a))	828.784.922.208	708.042.376.613
Lãi tiền gửi ngân hàng	77.025.252.342	71.348.865.167
Khác	72.428.200	295.796.150
	<u>905.882.602.750</u>	<u>779.687.037.930</u>

22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2021 VND	2020 VND
Lỗ thuần do đánh giá lại các khoản có gốc ngoại tệ cuối năm	<u>2.810.621.509</u>	<u>1.183.816.691</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

23 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân viên	36.467.484.055	42.591.069.257
Điều chỉnh giảm chi phí nhân viên năm 2020 (*)	(12.140.826.147)	-
Chi phí khấu hao và phân bổ	3.341.409.144	3.764.064.944
Chi phí tiền thuê đất	3.321.780.983	3.968.746.491
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.162.238.295	5.506.381.103
Khác	3.198.198.422	6.007.561.739
	<u>39.350.284.752</u>	<u>61.837.823.534</u>

(*) Theo Thông báo số 6914/TB-SLĐTBXH, Sở Lao động - Thương binh và Xã hội đã thống nhất thông qua phương án xây dựng Quỹ tiền lương, thù lao thực hiện của người quản lý và người lao động năm 2020. Theo đó, Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí nhân viên với số tiền là 12.140.826.147 Đồng.

24 LỢI NHUẬN KHÁC

	2021 VND	2020 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ quyết định tất toán quỹ tiền lương còn lại chưa chi (*)	-	52.246.827.615
Khác	355.795.454	311.622.575
	<u>355.795.454</u>	<u>52.558.450.190</u>
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	(856.506.533)	(215.665.361)
Thu nhập thuần	<u>(500.711.079)</u>	<u>52.342.784.829</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, Cục quản lý, giám sát kế toán, kiểm toán, Bộ Lao động Thương binh và xã hội và Ủy ban Nhân dân TP Hồ Chí Minh 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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Mẫu số B 09 – DN

25 THUẾ TNDN

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

	2021 VND	2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	878.210.445.179	788.199.319.687
Thuế tính ở thuế suất 20%	175.642.089.036	157.639.863.937
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(165.756.984.442)	(141.608.475.323)
Chi phí không được khấu trừ	804.555.404	3.154.224.329
Chênh lệch tạm thời không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	236.763.338
Thu nhập lãi cho vay theo lãi suất thị trường	1.604.604.508	1.672.122.931
Thuế được giảm (*)	(3.688.279.352)	-
Chi phí thuế TNDN	8.605.985.154	21.094.499.212
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:		
Thuế TNDN - hiện hành (**)	8.605.985.154	21.094.499.212
Thuế TNDN - hoãn lại	-	-
	8.605.985.154	21.094.499.212

(*) Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021.

(**) 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.

26 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh từ hoạt động kinh doanh của Công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2021 VND	2020 VND
Chi phí nhân viên	26.360.091.904	44.934.566.058
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.362.237.949	13.845.848.385
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	7.046.140.338	7.729.370.477
Chi phí khấu hao TSCĐ và bất động sản đầu tư	9.372.799.512	9.802.858.914
Khác	3.895.496.446	7.734.805.378
	59.036.766.149	84.047.449.212

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

Mẫu số B 09 – DN

27 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Công ty có các giao dịch và số dư với các bên liên quan khác sau đây:

Bên liên quan	Mối quan hệ
ESL	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tân Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung	Công ty liên kết
LHC	Công ty liên kết
Sadeco	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết
HIPC	Công ty liên kết
SPCT	Công ty liên kết

(a) Giao dịch với các bên liên quan

	2021 VND	2020 VND
(i) Cổ tức, lợi nhuận được chia (Thuyết minh 21)		
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	559.200.000.000	456.798.000.000
Công ty TNHH Tân Thuận	130.971.869.951	114.152.991.730
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung	84.575.225.751	88.868.276.683
Công ty cổ phần Long Hậu	46.243.108.200	46.243.108.200
Sadeco	7.479.548.000	-
ESL	315.170.306	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	-	1.980.000.000
	<u>828.784.922.208</u>	<u>708.042.376.613</u>
(ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ		
Sadeco	303.468.984	3.503.355.013
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	34.231.890	28.972.350
	<u>337.700.874</u>	<u>3.532.327.363</u>
(iii) Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	287.200.227	1.158.571.827
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	151.845.942	208.721.920
LHC	51.136.364	76.636.364
	<u>490.182.533</u>	<u>1.443.930.111</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

	2021 VND	2020 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 5)		
Sadeco	5.644.112.530	6.044.953.086
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	35.787.885	4.015.340
	<u>11.539.215.132</u>	<u>11.908.283.143</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh 6)		
Sadeco	3.173.829.082	3.173.829.082
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	44.054.962	44.054.962
	<u>3.217.884.044</u>	<u>3.217.884.044</u>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 7(a))		
Công ty TNHH Tân Thuận	38.479.350.951	34.245.897.519
Sadeco	7.479.548.000	-
	<u>45.958.898.951</u>	<u>34.245.897.519</u>
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh 9)		
SPCT	<u>243.121.895.153</u>	<u>245.900.431.098</u>
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh 13)		
Sadeco	18.247.847.500	18.247.847.500
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	24.763.714	35.287.750
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	13.810.500	27.621.000
LHC	18.600.000	21.600.000
	<u>18.305.021.714</u>	<u>18.332.356.250</u>

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN
Mẫu số B 09 – DN

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

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

	2021 VND	2020 VND
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15(a))		
LHC	4.499.253.543	4.499.253.543
HIPC	255.892.000	255.892.000
Sadeco	-	926.055.900
	<u>4.755.145.543</u>	<u>5.681.201.443</u>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (Thuyết minh 16)		
HIPC	51.090.424.593	51.090.424.593
LHC	59.180.512.545	59.180.512.545
	<u>110.270.937.138</u>	<u>110.270.937.138</u>

28 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

(i) Công ty là bên đi thuê

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

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	7.014.216.528	7.014.216.528
Từ 1 đến 5 năm	28.056.866.112	28.056.866.112
Trên 5 năm	217.440.712.368	222.936.783.401
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>252.511.795.008</u>	<u>258.007.866.041</u>

(ii) Công ty là bên cho thuê

Công ty 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:

	2021 VND	2020 VND
Dưới 1 năm	20.118.920.382	24.280.191.368
Từ 1 đến 5 năm	16.812.889.780	37.471.525.654
Trên 5 năm	-	1.584.835.200
Tổng cộng các khoản thanh toán phải thu tối thiểu	<u>36.931.810.162</u>	<u>63.336.552.222</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

29 TRÌNH BÀY LẠI

Một vài số liệu so sánh đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày năm nay.

Ảnh hưởng của bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Mã		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020		
		Theo báo cáo trước đây	Điều chỉnh/phân loại lại	Số liệu trình bày lại
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.744.608.624.008	6.000.000.000	1.750.608.624.008
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	175.514.028.097	6.000.000.000	181.514.028.097
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	93.824.452.217	6.000.000.000	99.824.452.217
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	3.579.798.514.058	-	3.579.798.514.058
210	Các khoản phải thu dài hạn	275.473.554.608	-	275.473.554.608
270	TỔNG TÀI SẢN	5.324.407.138.066	6.000.000.000	5.330.407.138.066
300	NỢ PHẢI TRẢ	536.488.944.722	6.000.000.000	542.488.944.722
310	Nợ ngắn hạn	151.984.466.207	(3.279.920.000)	148.704.546.207
319	Phải trả ngắn hạn khác	33.304.889.505	(3.279.920.000)	30.024.969.505
330	Nợ dài hạn	384.504.478.515	9.279.920.000	393.784.398.515
337	Phải trả dài hạn khác	249.200.785.039	9.279.920.000	258.480.705.039
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	4.787.918.193.344	-	4.787.918.193.344
410	Vốn chủ sở hữu	4.787.918.193.344	-	4.787.918.193.344
440	TỔNG NGUỒN VỐN	5.324.407.138.066	6.000.000.000	5.330.407.138.066

Ảnh hưởng của báo cáo kết quả kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 như sau:

Mã số		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020		
		Theo báo cáo trước đây VND	Điều chỉnh/phân loại lại VND	Số liệu trình bày lại VND
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(12.006.043.808)	(7.847.073.504)	(19.853.117.312)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.394.719.023	(7.847.073.504)	21.547.645.519
25	Chi phí bán hàng	(7.860.085.068)	5.503.576.702	(2.356.508.366)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(64.181.320.336)	2.343.496.802	(61.837.823.534)

30 CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

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

Công ty 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) Quyết toán cổ phần hóa tại một công ty con

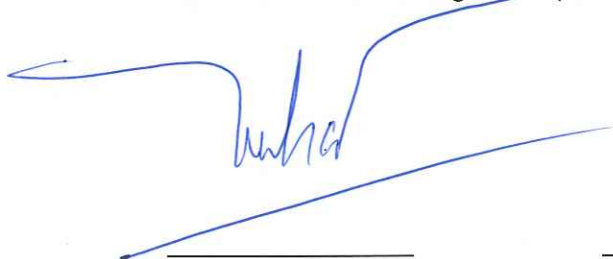
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (“ESL”) chuyển đổi cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Phát Triển Khu công nghiệp Sài Gòn (“Saigon IPD”) theo Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Công ty và chính thức chuyển sang công ty cổ phần ngày 18 tháng 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 IDP, dẫn tới chưa xác định giá trị thực tế phần vốn nhà nước và các khoản phải nộp về cổ phần hóa.

Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 31 tháng 3 năm 2022.


Mai Thành Nam
Người lập


Phan Xuân Tứ Quý
Người phụ trách kế toán


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

