

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của  
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ  
CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 75B /CV-ITACO-19

TpHCM, ngày 09 tháng 04 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
  - Mã chứng khoán: ITA
  - Địa chỉ trụ sở chính: Lô 16, Đường 02, KCN Tân Tạo, Q.Bình Tân, Tp.HCM
  - Điện thoại: (08) 37505171/72/73
  - Fax: (08) 3750 8237
  - Người thực hiện công bố thông tin: *TRẦN HOÀNG AN*  
Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố (\*)**

**I. Giải trình chênh lệch lợi nhuận trước và sau thuế giữa báo cáo tài chính năm  
2017 với báo cáo tài chính 2018:**

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kỳ này	Kỳ trước	Chênh lệch	+/-%
<b>A</b>	<b>Báo cáo tài chính riêng</b>				
1	Lợi nhuận trước thuế	24.179	7.708	16.471	214%
2	Lợi nhuận sau thuế	12.406	80	12.326	15.408%
<b>B</b>	<b>Báo cáo tài chính hợp nhất</b>				
1	Lợi nhuận trước thuế	85.179	24.677	60.502	245%
2	Lợi nhuận sau thuế	82.793	8.269	74.524	901%

**A. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Lợi nhuận sau thuế năm 2018/2017 tương ứng là 12.406 triệu đồng/ 80 triệu đồng  
tăng 12.326 triệu đồng, nguyên nhân như sau:



1. Các nguyên nhân làm tăng lợi nhuận trước thuế: Doanh thu hoạt động tài chính tăng: 3.833 triệu đồng; Chi phí tài chính giảm 12.311 triệu đồng (chủ yếu do giảm dư nợ vay); Chi phí quản lý giảm 182.567 triệu đồng (chủ yếu do năm 2018 không trích dự phòng nợ phải thu khó đòi);
2. Các nguyên nhân làm giảm lợi nhuận trước thuế: Lợi nhuận gộp giảm: 179.951 triệu đồng (chủ yếu do doanh thu, giá vốn giảm, trong năm 2018 không phát sinh cho thuê đất khu công nghiệp); Lợi nhuận khác giảm: 2.290 triệu đồng.
3. Thuế TNDN tăng: 4.145 triệu đồng

#### B. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT:

Lợi nhuận sau thuế năm 2018/2017 tương ứng là 82.793 triệu đồng/ 8.269 triệu đồng tăng 74.524 triệu đồng, nguyên nhân như sau:

1. Các nguyên nhân làm tăng lợi nhuận trước thuế: Doanh thu hoạt động tài chính tăng: 16.567 triệu đồng (do trong năm 2018 có thanh lý các khoản đầu tư); Chi phí tài chính giảm 11.543 triệu đồng (do giảm dư nợ vay và giảm chi phí dự phòng tài chính); Chi phí bán hàng giảm 3.175 triệu đồng; Chi phí quản lý giảm 135.264 triệu đồng (chủ yếu do năm 2018 giảm trích các khoản chi phí dự phòng so với năm 2017);
2. Các nguyên nhân làm giảm lợi nhuận trước thuế: Lợi nhuận gộp giảm: 98.637 triệu đồng (trong năm 2018 có thanh lý một số hợp đồng thuê đất khu công nghiệp Tân Đức làm doanh thu thuần giảm tương ứng làm giá vốn, lợi nhuận gộp giảm); Lợi nhuận khác giảm: 5.907 triệu đồng; Lỗ trong công ty liên kết tăng: 1.503 triệu đồng.
3. Thuế TNDN giảm: 14.021 triệu đồng.

#### II. Giải trình chênh lệch một số chỉ tiêu liên quan đến báo cáo tài chính năm 2018 trước và sau kiểm toán.

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh lệch	+/-%
<b>A</b>	<b>Báo cáo tài chính riêng</b>				
1	Lợi nhuận trước thuế	24.179	15.764	8.415	53%
2	Lợi nhuận sau thuế	12.406	10.396	2.010	19%
<b>B</b>	<b>Báo cáo tài chính hợp nhất</b>				
1	Lợi nhuận trước thuế	85.179	108.981	-23.802	-22%
2	Lợi nhuận sau thuế	82.793	108.233	-25.440	-24%

#### A. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG:

Biến động chỉ tiêu lợi nhuận của báo cáo tài chính riêng trước và sau kiểm toán chủ yếu do một số nguyên nhân sau:

1. Điều chỉnh giá vốn bán nền thương mại khu E-City Tân Đức làm tăng lợi nhuận 9.490 triệu đồng.
2. Ghi nhận bổ sung 1.075 triệu đồng chi phí lãi vay.
3. Ghi nhận thêm 6.404 triệu đồng thuế TNDN liên quan chủ yếu bởi chi phí lãi vay không tính thuế theo nghị định 20/2017/NĐ-CP.



## B. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT:

Biến động chỉ tiêu lợi nhuận của báo cáo tài chính hợp nhất trước và sau kiểm toán chủ yếu do một số nguyên nhân sau:

1. Điều chỉnh doanh thu, giá vốn hàng bán làm giảm lợi nhuận 10.499 triệu đồng.
2. Ghi nhận bổ sung 2.217 triệu đồng chi phí lãi vay.
3. Ghi nhận bổ sung 2.329 triệu đồng phần lỗ trong công ty liên kết.
4. Ghi nhận bổ sung 7.077 triệu đồng chi phí quản lý doanh nghiệp.
5. Điều chỉnh thu nhập khác, chi phí khác làm giảm lợi nhuận khác 1.681 triệu đồng.
6. Ghi nhận bổ sung chi phí thuế TNDN 1.638 triệu đồng.

## III. Giải trình các vấn đề cần nhấn mạnh:

1. Liên quan báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính của đơn vị, kiểm toán có đoạn vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến việc ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu mở rộng và Khu Công nghiệp Tân Đức trên báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm 2018, kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Ban Tổng Giám đốc Công ty xin được giải trình như sau:
  - Đối với báo cáo tài chính riêng, lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 m<sup>2</sup>.
  - Đối với báo cáo tài chính hợp nhất, lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 m<sup>2</sup> và Khu Công nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.876.498 m<sup>2</sup>.
  - Giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước để xác định và nộp tiền thuê đất một lần cho diện tích đất đã được cho thuê lại và Ban Tổng Giám đốc cũng đã nộp các hồ sơ cần thiết đến các cơ quan Nhà nước và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định trình bày khoản phải trả Nhà nước liên quan đến chi phí thuê đất này là một khoản nợ tiềm tàng theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 18 – Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất năm 2018 của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán năm 2018 kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và có vấn đề cần nhấn mạnh là nhằm

302  
CƠ  
CỐ  
TR  
Ả  
C  
ÂN  
V. T.



mục đích lưu ý người đọc đến thuyết minh trình bày về Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng của Ban Tổng Giám đốc.

- Liên quan báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính của kiểm toán có đoạn vấn đề cần nhấn mạnh liên quan đến khoản đầu tư công nợ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Tân Tạo (“TEDC”) và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (“TEC2”) trên báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm 2018, kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018. Ban Tổng Giám đốc Công ty xin được giải trình như sau:

Đây là khoản đầu tư và công nợ của Tập đoàn liên quan đến đầu tư dự án Nhà máy Nhiệt điện Kiên Lương. Hiện nay, Tập đoàn vẫn tiếp tục bám sát làm việc với cơ quan, ban ngành để kiến nghị Chính phủ đưa Dự án Kiên Lương vào quy hoạch phát triển điện lực quốc gia vì hiện nay Việt Nam vẫn thiếu điện đặc biệt là khu vực phía Nam. Vì vậy, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, khoản công nợ phải thu TEDC và giá trị khoản đầu tư vào TEDC và TEC 2 được đảm bảo bằng tài sản là cơ sở hạ tầng đã được đầu tư và giá trị diện tích đất của dự án tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

- Ý kiến của kiểm toán viên không phải là ý kiến ngoại trừ và báo cáo tài chính riêng/hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/hợp nhất của Công ty/Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/hợp nhất.

#### IV. Giải trình thay đổi số đầu kỳ trên báo cáo kiểm toán:

##### A. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG:

Một vài số liệu trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính của năm nay. Dưới đây là bảng tóm tắt các phân loại lại như sau:

<i>Chi tiêu</i>	<i>Như trình bày trước đây</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>Số liệu được phân loại lại</i>
<i>VND</i>			
<b><i>Bảng cân đối kế toán riêng</i></b>			
Phải thu ngắn hạn khách hàng	347.471.184.514	34.042.046.100	381.513.230.614
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.416.741.900.616	(10.234.459.813)	1.406.507.440.803
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31.374.262.059	34.042.046.100	65.416.308.159
Chi phí phải trả ngắn hạn	188.186.760.918	(10.234.459.813)	177.952.301.105



**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	504.686.137.676	(36.812.910.954)	467.873.226.722
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(162.472.868.295)	36.812.910.954	(125.659.957.341)

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

Giảm (tăng) các khoản phải thu	148.824.130.662	(282.975.869.669)	(134.151.739.007)
(Giảm) tăng các khoản phải trả	62.216.018.326	50.503.331.601	112.719.349.927
Chi tạm ứng kinh doanh thuần	(232.472.538.068)	232.472.538.068	50.561.041.759

**B. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT:**

Một vài số liệu trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính của năm nay. Dưới đây là bảng tóm tắt các phân loại lại như sau:

<i>Chi tiêu</i>	<i>Như trình bày trước đây</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>Số liệu được phân loại lại</i>
<i>VND</i>			
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>			
Phải thu ngắn hạn khách hàng	535.362.528.126	34.042.046.100	569.404.574.226
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.416.741.900.616	(10.234.459.813)	1.406.507.440.803
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	217.690.740.530	34.042.046.100	251.732.786.630
Chi phí phải trả ngắn hạn	347.685.105.745	(10.234.459.813)	337.450.645.932
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b>			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	770.251.064.994	(9.975.510.170)	733.438.154.040
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(345.128.712.025)	36.812.910.954	(308.315.801.071)
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>			
Giảm (tăng) các khoản phải thu	123.699.310.153	(255.011.317.569)	(131.312.007.416)
Tăng hàng tồn kho	(84.932.079.706)	(10.234.459.813)	(95.166.539.519)
Tăng các khoản phải trả	165.544.981.681	20.712.064.926	186.257.046.607
Chi tạm ứng kinh doanh thuần	(244.533.712.456)	244.533.712.456	-

07-C  
CHIẾP  
TÀI CHÍNH

Trên đây là nội dung giải trình của Công ty chúng tôi về số chênh lệch số liệu giữa kỳ này so với kỳ trước, giữa Báo cáo tài chính trước và sau kiểm toán; các vấn đề cần nhấn mạnh cũng như thay đổi số đầu kỳ trên Báo cáo kiểm toán.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 09/04/2019 tại đường dẫn:

[http://itaexpress.com.vn/tin\\_ita/ch\\_ng\\_khoan\\_ita/cong\\_b\\_thong\\_tin/cbtt\\_gi\\_i\\_trinh\\_btc\\_nam\\_2018](http://itaexpress.com.vn/tin_ita/ch_ng_khoan_ita/cong_b_thong_tin/cbtt_gi_i_trinh_btc_nam_2018)

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

*Phó Tổng Giám Đốc*



*Trần Hoàng Ân*

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 50



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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động được đăng ký của Công ty trong năm hiện tại là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi và kinh doanh nhà ở.

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên độc lập	
Ông Trần Hoàng Ân	Thành viên	
Ông Trần Đình Hưng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018
Ông Đặng Quang Hạnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018
Ông Đỗ Tuấn Cường	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên	
Ông Võ Tấn Phong	Thành viên	

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng Ân	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 6 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Đình Hưng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là bà Đặng Thị Hoàng Yến.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 13.1 báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 8 tháng 4 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 4 năm 2019



Số tham chiếu: 60752657/20265033

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập ngày 8 tháng 4 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 8 tháng 4 năm 2019 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh về việc không xác định được phí sử dụng đất đã được cho thuê lại và thu tiền một lần và tính không chắn chắn trong đánh giá của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến khoản đầu tư và khoản phải thu khách hàng của Công ty.

Thêm vào đó, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính riêng. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông. Giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội ban hành vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà số tiền này có thể chênh lệch với số tiền đã được Công ty đã trích trước. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá nêu trên, do vậy, Công ty và các cơ quan quản lý địa phương vẫn chưa xác định được đơn giá thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với diện tích đất nêu trên của Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với Kiểm toán Nhà nước Việt Nam để xác định tiền thuê đất phải trả cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và Ban Tổng Giám đốc cũng đã nộp các hồ sơ cần thiết đến các cơ quan Nhà nước và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được tại ngày báo cáo này.

Ngoài ra, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 6.1 của báo cáo tài chính riêng trình bày tình hình không chắc chắn trong đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Tân Tạo ("TEDC") và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 với số tiền lần lượt là 1.752.748.089.908 VND và 417.730.820.190 VND và khoản phải thu TEDC là 1.342.657.000.000 VND.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**  


Dương Lê Anthony  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1



Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3040-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 4 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.455.372.434.659</b>	<b>3.994.159.306.423</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.211.679.229</b>	<b>51.992.281.286</b>
111	1. Tiền		2.211.679.229	51.992.281.286
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>962.985.497.648</b>	<b>1.912.927.558.412</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	299.389.468.682	381.513.230.614
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	249.940.705.854	207.017.988.629
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	618.292.600.299	1.529.033.616.356
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(204.637.277.187)	(204.637.277.187)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.489.071.821.164</b>	<b>2.029.239.466.725</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.524.884.892.388	2.065.052.537.949
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.103.436.618</b>	<b>-</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.103.436.618	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.426.536.845.152</b>	<b>8.238.349.534.174</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.885.698.696.259</b>	<b>1.885.693.396.259</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	598.554.150.803	598.548.850.803
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>2.627.753.549</b>	<b>3.565.620.545</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.627.753.549	3.565.620.545
222	Nguyên giá		56.229.955.469	57.744.955.469
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.602.201.920)	(54.179.334.924)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.296.215.505)	(4.296.215.505)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>116.458.773.802</b>	<b>118.718.440.934</b>
231	1. Nguyên giá		137.453.159.437	137.453.159.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(20.994.385.635)	(18.734.718.503)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.478.292.359.909</b>	<b>1.446.660.404.997</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.438.139.395.715	1.406.507.440.803
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	40.152.964.194	40.152.964.194
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>4.940.593.261.959</b>	<b>4.779.126.071.959</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.221.815.967.060	2.041.745.967.060
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		199.754.743.552	212.754.743.552
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.621.103.065.432	2.626.705.875.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(102.080.514.085)	(102.080.514.085)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.865.999.674</b>	<b>4.585.599.480</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.865.999.674	4.585.599.480
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.881.909.279.811</b>	<b>12.232.508.840.597</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.546.730.020.433</b>	<b>1.909.735.620.263</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>710.651.200.091</b>	<b>929.369.120.064</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	46.075.151.252	176.974.816.436
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	49.195.207.736	65.416.308.159
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	70.925.638.133	93.688.180.886
314	4. Phải trả người lao động		1.030.504.600	15.521.100
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	192.663.595.218	177.952.301.105
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.378.713.938	5.444.614.860
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	72.008.029.303	85.232.776.945
320	8. Vay ngắn hạn	18	275.296.189.911	324.566.430.573
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>836.078.820.342</b>	<b>980.366.500.199</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	237.087.135.888	208.417.866.678
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	9.350.091.235	9.823.091.235
338	3. Vay dài hạn	18	518.518.728.751	691.089.978.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	70.222.929.468	70.135.628.535
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		899.935.000	899.935.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.335.179.259.378</b>	<b>10.322.773.220.334</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.335.179.259.378</b>	<b>10.322.773.220.334</b>
411	1. Vốn cổ phần	19.1	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	19.1	569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	19.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	19.1	1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	383.240.995.867	370.834.956.823
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		370.834.956.823	370.754.786.475
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		12.406.039.044	80.170.348
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.881.909.279.811</b>	<b>12.232.508.840.597</b>

*Hồng*

Lương Thị Hồng  
Người lập

*Minh Phương*

Lê Minh Phương  
Kế toán trưởng



*Hoàng Yến*  
Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	106.365.086.448	467.873.226.722
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	-	(79.283.828.520)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	106.365.086.448	388.589.398.202
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21, 24	(23.386.251.676)	(125.659.957.341)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		82.978.834.772	262.929.440.861
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	5.257.812.900	1.424.331.123
22	7. Chi phí tài chính	22	(46.481.084.966)	(58.792.225.454)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(46.481.084.966)	(58.792.225.454)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 24	(17.979.036.910)	(200.546.123.071)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		23.776.525.796	5.015.423.459
31	10. Thu nhập khác		4.038.715.587	3.406.868.245
32	11. Chi phí khác		(3.636.512.508)	(714.398.857)
40	12. Lợi nhuận khác		402.203.079	2.692.469.388
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.178.728.875	7.707.892.847
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(11.685.388.898)	-
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.3	(87.300.933)	(7.627.722.499)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		12.406.039.044	80.170.348




Lương Thị Hồng  
Người lập



Lê Minh Phương  
Kế toán trưởng



  
Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>24.178.728.875</b>	<b>7.707.892.847</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10.1	3.197.534.128	3.745.987.159
03	Các khoản dự phòng		-	214.292.205.325
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.880.540.173)	(13.440.646.008)
06	Chi phí lãi vay	22	46.481.084.966	58.792.225.454
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>66.976.807.796</b>	<b>271.097.664.777</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		951.559.488.037	(134.151.739.007)
10	Tăng hàng tồn kho		(463.776.688.713)	(130.323.144.720)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(380.880.969.145)	112.719.349.927
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		616.163.188	(4.558.474.482)
14	Tiền lãi vay đã trả		(24.922.761.231)	(63.926.218.022)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.371.774.227)	(296.396.714)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>148.200.265.705</b>	<b>50.561.041.759</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	35.213.400.919
24	Tiền thu hồi cho vay		-	8.005.000.321
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	(14.842.950.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.000.000.000	-
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		860.622.900	161.424.331.123
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>23.860.622.900</b>	<b>189.799.782.363</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	42.344.944.483	43.341.907.415
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(264.186.435.145)	(251.142.786.695)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(221.841.490.662)</b>	<b>(207.800.879.280)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(49.780.602.057)	32.559.944.842
60	Tiền đầu năm		51.992.281.286	19.432.336.444
70	Tiền cuối năm	5	2.211.679.229	51.992.281.286

*Hồng*

Lương Thị Hồng  
Người lập

*Minh Phương*

Lê Minh Phương  
Kế toán trưởng



*Hoàng Yến*

Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002, và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động được đăng ký của Công ty là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi; và kinh doanh nhà ở.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 142 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 174).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

- ▶ *Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo ("TASERCO")*

Công ty này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000027 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TASERCO có trụ sở chính tại Lô 60A, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2017: 100%).

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 98,5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2017: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

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

Công ty này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103000408 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. ITATRANS có trụ sở chính tại Lô 21, Đường 1, Khu Công Nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của ITATRANS là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, và dịch vụ khai thuế hải quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2017: 94,5%).

▶ **Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông ("MKS")**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2017: 51%).

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2017: 51%).

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

Công ty này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010, và các GCNĐKKD điều chỉnh. LB có trụ sở chính tại Số 24, Đường Trần Hưng Đạo, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của LB là kinh doanh dịch vụ nhà hàng và khách sạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2017: 60%).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đến ngày 31 tháng 3 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### **2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

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

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### **2.4 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.1 Tiền

Tiền tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm:

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 6 năm

#### 3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

#### 3.7 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.8 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

#### 3.10 Thuê tài sản

##### *Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

##### *Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

*Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền*

Doanh thu được ghi nhận khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Hợp đồng không hủy ngang;
- ▶ Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ▶ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và
- ▶ Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu từ cho thuê hoạt động*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3.18 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

*Góp thêm vốn vào công ty con*

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp thêm 180.000.000.000 VND vào Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo ("TASERCO") bằng các khoản phải thu của Công ty tại công ty này. Theo đó, giá trị góp vốn của Công ty tại TASERCO tăng lên 380.000.000.000 VND và TASERCO đã điều chỉnh Giấy phép Đăng ký kinh doanh và vốn điều lệ tăng từ 200.000.000.000 VND lên 380.000.000.000 VND.

*Thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Cơ khí 276 cho bên thứ ba với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận số tiền lãi 4.397.190.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào khoản mục "Doanh thu tài chính" của báo cáo tài chính riêng này.

Vào ngày 7 tháng 11 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình cho một bên thứ ba với giá trị thanh lý bằng giá trị đầu tư là 13.000.000.000 VND.

**5. TIỀN**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	45.292.731	147.619.411
Tiền gửi ngân hàng	<u>2.166.386.498</u>	<u>51.844.661.875</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.211.679.229</u></b>	<b><u>51.992.281.286</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>299.389.468.682</b>	<b>381.513.230.614</b>
Bên liên quan	259.870.341.939	251.093.079.384
Bên khác, trong đó:	39.519.126.743	130.420.151.230
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	10.085.448.640	39.783.064.366
- Chi nhánh Công ty CPĐT-Khai Thác-Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA	7.460.057.700	-
- Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	-	67.400.517.544
- Khác	21.973.620.403	23.236.569.320
<b>Dài hạn</b>	<b>1.287.144.545.456</b>	<b>1.287.144.545.456</b>
Bên liên quan (a)	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
<b>TỔNG CỘNG (*)</b>	<b>1.586.534.014.138</b>	<b>1.668.657.776.070</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(152.869.148.883)	(152.869.148.883)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan</i>	(140.000.000.000)	(140.000.000.000)
<i>Bên khác</i>	(12.869.148.883)	(12.869.148.883)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.433.664.865.255</b>	<b>1.515.788.627.187</b>
(*) <i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	1.547.014.887.395	1.538.237.624.840
<i>Bên khác</i>	39.519.126.743	130.420.151.230

- (a) Số tiền này thể hiện số phải thu từ việc cho Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng Tân Tạo ("TEDC") thuê đất của Công ty tại khu nhiệt điện Kiên Lương, số tiền này sẽ đến hạn vào năm 2020.

Dựa vào đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, TEDC có đủ khả năng thanh toán khoản phải thu nói trên cùng khoản tiền nhận trước từ Công ty là 55.512.708.044 VND (Thuyết minh số 26). Theo đó, tổng số phải thu của Công ty từ TEDC là 1.342.657.000.000 VND, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào TEDC và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 ("TEC2") với số tiền lần lượt là 1.752.748.089.908 VND và 417.730.820.290 VND (Thuyết minh số 13.3) không có khả năng giảm giá trị dựa vào đánh giá giá trị thu hồi và dòng tiền có thể tạo ra từ dự án nhiệt điện Kiên Lương như đoạn bên dưới.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, TEDC và TEC 2 nắm giữ vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo ("TEC") theo tỷ lệ lần lượt là 72% và 14%. TEC là chủ đầu tư phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương. Trong tháng 12 năm 2015, TEC đã ký Biên bản Ghi nhớ với Bộ Công thương về việc cam kết đầu tư và phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương theo hình thức Xây dựng-Vận hành-Chuyển giao trên đất mà TEDC đã thuê từ Công ty và TEDC đã góp vốn vào TEC. Dựa trên các thông tin hiện hành về việc dự án Nhiệt điện Kiên Lương không được bao gồm trong danh mục các dự án điện theo Quyết định số 428/QĐ-TTg ban hành từ Thủ tướng Chính phủ vào ngày 18 tháng 3 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá giá trị thu hồi của dự án Nhiệt điện Kiên Lương bằng cách ước tính giá trị thanh lý dự án theo giá trị thị trường đất tại khu vực lân cận để xem xét liệu rằng giá trị thu hồi dự kiến từ việc thanh lý dự án có đủ để hoàn trả khoản phải thu từ TEDC và khoản đầu tư vào TEDC và TEC 2 của Công ty hay không. Theo kết quả của Ban Tổng Giám đốc Công ty, công nợ phải thu TEDC và TEC 2 giá trị khoản đầu tư của Công ty vào TEDC là không bị thất thoát tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày số tiền đầu tư và phải thu TEDC theo giá gốc và không ghi nhận bất kỳ khoản dự phòng nào.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp tục)**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác, trong đó:	172.769.503.740	172.268.377.444
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	91.006.703.842	90.006.703.842
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên	41.841.700.000	41.841.700.000
- Clearist Inc.	34.398.000.000	34.398.000.000
- Khác	5.523.099.898	6.021.973.602
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	77.171.202.114	34.749.611.185
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>249.940.705.854</b>	<b>207.017.988.629</b>

**7. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>618.292.600.299</b>	<b>1.529.033.616.356</b>
Tạm ứng không lãi suất	614.051.621.960	1.524.841.522.091
Tạm ứng nhân viên	475.912.348	-
Đặt cọc	294.474.948	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.470.591.043	4.192.094.265
<b>Dài hạn</b>	<b>598.554.150.803</b>	<b>598.548.850.803</b>
Phải thu ứng trước Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	562.480.468.803	562.480.468.803
Phải thu cổ tức	20.000.300.000	20.000.000.000
Tạm ứng đầu tư	15.700.000.000	15.700.000.000
Kỳ quỹ, kỳ cược	373.382.000	368.382.000
<b>TỔNG CỘNG (*)</b>	<b>1.216.846.751.102</b>	<b>2.127.582.467.159</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(51.768.128.304)	(51.768.128.304)
Trong đó:		
Bên liên quan	(30.100.809.960)	(30.100.809.960)
Bên khác	(21.667.318.344)	(21.667.318.344)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.165.078.622.798</b>	<b>2.075.814.338.855</b>
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	624.908.165.182	1.534.752.515.461
Bên khác	591.938.585.920	592.829.951.698



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	1.997.876.727.561	1.540.320.330.924
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (ii)	480.687.667.850	478.490.712.841
Khu căn hộ Tân Tạo	21.886.721.319	21.807.718.526
Dự án khác	24.433.775.658	24.433.775.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.524.884.892.388</b>	<b>2.065.052.537.949</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.489.071.821.164</b>	<b>2.029.239.466.725</b>

Bao gồm trong quyền sử dụng đất của các dự án nêu trên, Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng. Chi tiết như sau:

- (i) Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông tại Khu B thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 18.2).

Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan (Thuyết minh số 18.1).

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan (Thuyết minh số 26).

Trong năm 2018, Công ty đã ghi nhận tăng hàng tồn kho với số tiền là 437.817.369.363 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu bàn giao giữa Công ty và Công ty Cổ phần Delta Miền Nam, bên liên quan của Công ty vào ngày 28 tháng 12 năm 2018. Số tiền này đã được cân trừ với khoản tiền mà Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (Thuyết minh số 26).

- (ii) Quyền sử dụng đất 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 18.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

					VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	40.116.979.289	4.103.836.382	12.290.654.483	1.233.485.315	57.744.955.469
Thanh lý	(1.515.000.000)	-	-	-	(1.515.000.000)
Số cuối năm	38.601.979.289	4.103.836.382	12.290.654.483	1.233.485.315	56.229.955.469
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	25.035.898.909	4.103.836.382	12.290.654.483	1.233.485.315	42.663.875.089
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(36.551.358.744)	(4.103.836.382)	(12.290.654.483)	(1.233.485.315)	(54.179.334.924)
Khấu hao trong năm	(937.866.996)	-	-	-	(937.866.996)
Thanh lý	1.515.000.000	-	-	-	1.515.000.000
Số cuối năm	(35.974.225.740)	(4.103.836.382)	(12.290.654.483)	(1.233.485.315)	(53.602.201.920)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	3.565.620.545	-	-	-	3.565.620.545
Số cuối năm	2.627.753.549	-	-	-	2.627.753.549

(\*) Công ty đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 18.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 10.1)	84.399.764.053	84.399.764.053
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 10.2)	53.053.395.384	53.053.395.384
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>137.453.159.437</b>	<b>137.453.159.437</b>
Trừ: giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 10.1)	(20.994.385.635)	(18.734.718.503)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>116.458.773.802</b>	<b>118.718.440.934</b>

**10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	17.083.849.947	67.315.914.106	84.399.764.053
<b>Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(3.917.042.801)	(14.817.675.702)	(18.734.718.503)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(449.812.687)	(1.809.854.445)	(2.259.667.132)
Số cuối năm	(4.366.855.488)	(16.627.530.147)	(20.994.385.635)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	13.166.807.146	52.498.238.404	65.665.045.550
Số cuối năm	12.716.994.459	50.688.383.959	63.405.378.418

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

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

**10.3 Thuyết minh bổ sung**

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 20.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 31.781.736.389 VND (2017: 94.280.636.311 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng của các dự án.

**12. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	561.192.825.084	530.137.871.422
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.313.503.995	258.736.502.745
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.438.139.395.715</u></b>	<b><u>1.406.507.440.803</u></b>

(i) Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 18.2).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Khác	3.346.566.088	3.346.566.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.152.964.194</u></b>	<b><u>40.152.964.194</u></b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Giá gốc các khoản đầu tư</b>		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	2.221.815.967.060	2.041.745.967.060
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	199.754.743.552	212.754.743.552
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	2.621.103.065.432	2.626.705.875.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.042.673.776.044</u></b>	<b><u>4.881.206.586.044</u></b>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(102.080.514.085)	(102.080.514.085)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>4.940.593.261.959</u></b>	<b><u>4.779.126.071.959</u></b>



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 13.1 Đầu tư vào công ty con

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

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức (*)	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	Đang hoạt động	98,5	1.741.160.000.000	98,5	1.741.160.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	Đang hoạt động	100	380.000.000.000	100	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan	Đang hoạt động	94,5	94.500.000.000	94,5	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51	6.113.326.060	51	6.043.326.060
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dải Tân Tạo	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Trước hoạt động	60	17.015.000	60	17.015.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51	25.626.000	51	25.626.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.221.815.967.060</b>		<b>2.041.745.967.060</b>
Dự phòng các khoản đầu tư				(5.600.496.375)		(5.600.496.375)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>2.216.215.470.685</b>		<b>2.036.145.470.685</b>

(\*) Công ty đã thế chấp một phần khoản đầu tư với 7.000.000 cổ phiếu của công ty này cho các khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 18.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND
Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư	Trước hoạt động	38,46	199.754.743.552	38,46	199.754.743.552
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình	Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng	Đang hoạt động	-	-	20	13.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>199.754.743.552</b>		<b>212.754.743.552</b>
Dự phòng các khoản đầu tư				(3.206.988.829)		(3.206.988.829)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>196.547.754.723</b>		<b>209.547.754.723</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**13.3 Góp vốn vào đơn vị khác**

Công ty đã đầu tư vào các đơn vị khác có hoạt động kinh doanh của các công ty liên quan đến hoạt động chính của Công ty, chi tiết tỷ lệ sở hữu như sau:

Giá gốc khoản đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	% sở hữu (*)	Giá trị VND	% sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo (**)	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (**)	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	394.767.844.205	12,00	394.767.844.205	12,00
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty Cơ khí 276	-	-	5.602.810.000	16,40
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
Khác	1.822.361.029	-	1.822.361.029	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.621.103.065.432</b>		<b>2.626.705.875.432</b>	
Dự phòng đầu tư	(93.273.028.881)		(93.273.028.881)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.527.830.036.551</b>		<b>2.533.432.846.551</b>	

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

(\*\*) Số tiền này được đánh giá không bị tổn thất giá trị bởi Ban Tổng Giám Đốc (Thuyết minh số 6.1).

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

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác, trong đó:	43.025.253.949	48.327.562.163
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	18.296.175.111
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Đức	12.790.892.272	18.299.259.752
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Tân Long Phát	3.264.712.135	3.354.671.079
- Khác	8.673.474.431	8.377.456.221
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	3.049.897.303	128.647.254.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.075.151.252</b>	<b>176.974.816.436</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC** (tiếp theo)

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	34.042.046.100	34.042.046.100
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại E-City	10.717.079.952	30.423.515.080
Khác	4.436.081.684	950.746.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.195.207.736</b>	<b>65.416.308.159</b>

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

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	77.666.427.300	12.606.653.188	(45.592.555.433)	44.680.525.055
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.402.606.948	11.685.388.898	(1.371.774.227)	23.716.221.619
Thuế thu nhập cá nhân	921.919.048	449.027.084	(539.282.263)	831.663.869
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	2.467.447.629	(2.467.447.629)	1.697.227.590
Khác	-	70.491.140	(70.491.140)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.688.180.886</b>	<b>27.279.007.939</b>	<b>(50.041.550.692)</b>	<b>70.925.638.133</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>192.663.595.218</b>	<b>177.952.301.105</b>
Chi phí lãi vay	136.015.394.181	115.438.719.018
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	51.771.630.566
Các khoản khác	10.741.951.521	10.741.951.521
<b>Dài hạn</b>	<b>237.087.135.888</b>	<b>208.417.866.678</b>
Chi phí lãi vay	237.087.135.888	208.417.866.678
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>429.750.731.106</b>	<b>386.370.167.783</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>72.008.029.303</b>	<b>85.232.776.945</b>
Nhận tạm ứng (*)	63.957.037.161	76.768.698.203
Khác	8.050.992.142	8.464.078.742
<b>Dài hạn</b>	<b>9.350.091.235</b>	<b>9.823.091.235</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	9.350.091.235	9.823.091.235
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.358.120.538</b>	<b>95.055.868.180</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	61.097.037.161	55.159.835.355
<i>Bên khác</i>	20.261.083.377	39.896.032.825

(\*) Các khoản này bao gồm số tiền ứng trước không lãi suất nhận được từ các bên liên quan và không có thời hạn thanh toán trị giá 61.097.037.161 VND (Thuyết minh số 26) (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 55.159.835.355 VND).

**18. VAY**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn (*)</b>	<b>275.296.189.911</b>	<b>324.566.430.573</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	42.344.944.483	34.921.174.158
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	231.857.495.428	287.457.756.415
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3)	1.093.750.000	2.187.500.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>518.518.728.751</b>	<b>691.089.978.751</b>
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	518.518.728.751	687.808.728.751
Vay từ đối tượng khác	-	3.281.250.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>793.814.918.662</b>	<b>1.015.656.409.324</b>
(*) <i>Trong đó:</i>		
<i>Vay quá hạn tại thời điểm cuối năm</i>	40.000.000.000	95.237.756.415
<i>Vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng</i>	235.296.189.911	229.328.674.158

Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã xin được sự phê duyệt của các Ngân hàng cho việc gia hạn thời hạn trả nợ mới cho các khoản vay này. Theo đó, các khoản nợ vay quá hạn trên với số tiền là 40.000.000.000 VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được chấp thuận để được thanh toán vào ngày hoặc trước ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND
	Số tiền
Số đầu năm	1.015.656.409.324
Tiền thu từ đi vay	42.344.944.483
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(264.186.435.145)</u>
Số cuối năm	<u>793.814.918.662</u>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	<u>42.344.944.483</u>	Từ ngày 2 tháng 2 đến ngày 27 tháng 11 năm 2019	8,00	Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông và tài sản gắn liền với đất tại xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị VND 40.300.000.000.	Bổ sung vốn lưu động

#### 18.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	218.694.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% - 6%/năm (trung bình 11,5%/năm)	Quyền sử dụng 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng 251.681 mét vuông tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD với tổng giá trị 542.402.000.000 VND.	Tài trợ dự án Kiến Lương
Khoản vay 2	44.900.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY (tiếp theo)

#### 18.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	24.500.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 22 tháng 12 năm 2020	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng + 2,5%/năm và được thay đổi mỗi 3 tháng (9,3%/năm)	Quyền sử dụng 357.243 mét vuông đất tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD; Khoản phải thu từ hoạt động cho thuê thuộc dự án E-City Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng</b>					
Khoản vay 1	179.642.037.547	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank +3%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 9,2% đến 10,69%/năm)	Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	282.640.186.632				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>750.376.224.179</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	231.857.495.428				
Vay dài hạn	518.518.728.751				

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 18. VAY (tiếp theo)

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

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
<b>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay 1	<u>1.093.750.000</u>	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 2 năm 2019	Lãi suất trái phiếu đô thị Thành phố Hồ Chí Minh kỳ hạn 10 năm + 0,5%/năm (trung bình 7,8%/năm)	7.000.000 cổ phần của TAD	Tài trợ việc xây dựng công trình Khu căn hộ Tân Tạo
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.093.750.000				
Vay dài hạn	-				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	370.754.786.475	10.322.693.049.986
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	80.170.348	80.170.348
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>370.834.956.823</u>	<u>10.322.773.220.334</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	370.834.956.823	10.322.773.220.334
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.406.039.044	12.406.039.044
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>383.240.995.867</u>	<u>10.335.179.259.378</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm và cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>9.384.636.070.000</u>

**19.3 Cổ phiếu**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu được phép phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	938.463.607	938.463.607
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.321.575	938.321.575



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU**

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

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>106.365.086.448</b>	<b>467.873.226.722</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất nền thương mại	59.146.709.701	-
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 20.3)	26.725.887.866	26.288.254.811
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.492.488.881	36.235.061.949
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	405.349.909.962
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(79.283.828.520)</b>
Đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	-	(79.283.828.520)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>106.365.086.448</b>	<b>388.589.398.202</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất nền thương mại	59.146.709.701	-
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 20.3)	26.725.887.866	26.288.254.811
Doanh thu cung cấp dịch vụ	20.492.488.881	36.235.061.949
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	326.066.081.442
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	100.824.339.066	385.126.948.640
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh 26)	5.540.747.382	3.462.449.562

Trong năm, Công ty không phát sinh doanh thu ghi nhận một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16.

**20.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	4.397.190.000	-
Cổ tức nhận được	-	782.961.250
Khác	860.622.900	641.369.873
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.257.812.900</b>	<b>1.424.331.123</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU (tiếp theo)**

**20.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 20.1, 21)**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	26.725.887.866	26.288.254.811
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(4.487.818.027)</u>	<u>(3.244.294.548)</u>
<b>THU NHẬP THUẦN</b>	<b><u>22.238.069.839</u></b>	<b><u>23.043.960.263</u></b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ	15.913.402.259	26.807.261.837
Giá vốn thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất	4.487.818.027	3.244.294.548
Giá vốn nền thương mại	2.985.031.390	-
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	101.538.894.773
Hoàn nhập giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng bị trả lại	-	(6.020.713.008)
Khác	-	90.219.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>23.386.251.676</u></b>	<b><u>125.659.957.341</u></b>

**22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	<u>46.481.084.966</u>	<u>58.792.225.454</u>

**23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	12.437.447.882	13.386.560.538
Chi phí khấu hao	937.866.996	1.486.320.028
Dự phòng phải thu khó đòi	-	178.479.134.101
Chi phí bảo trì và phí cây xanh	-	1.043.833.200
Chi phí khác	4.603.722.032	6.150.275.204
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.979.036.910</u></b>	<b><u>200.546.123.071</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.087.607.325	31.370.167.954
Chi phí nhân viên	12.437.447.882	13.386.560.538
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 9, 10.1)	3.197.534.128	3.745.987.159
Giá vốn bán đất nền thương mại	2.985.031.390	-
Dự phòng phải thu khó đòi	-	178.479.134.101
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	-	95.518.181.765
Chi phí khác	6.657.667.861	3.706.048.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.365.288.586</u></b>	<b><u>326.206.080.412</u></b>

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.685.388.898	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	87.300.933	7.627.722.499
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.772.689.831</u></b>	<b><u>7.627.722.499</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

Dưới đây là đối chiếu chi phí (thu nhập) thuế TNDN và kết quả của (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>24.178.728.875</b>	<b>7.707.892.847</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	4.835.745.775	1.541.578.569
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được trừ	6.993.287.195	6.068.517.412
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	-	174.218.768
Thu nhập từ cổ tức	-	(156.592.250)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>11.772.689.831</b>	<b>7.627.722.499</b>

**25.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**25.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất chưa tính thuế	(57.110.767.392)	(57.310.697.612)	199.930.220	2.926.490.324
Chi phí hoạt động phải trả	1.218.991.855	1.218.991.855	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	179.987.000	179.987.000	-	-
Lỗ thuế mang sang	-	287.231.153	(287.231.153)	(10.554.212.823)
Khác	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(70.222.929.468)</b>	<b>(70.135.628.535)</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(87.300.933)</b>	<b>(7.627.722.499)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Góp vốn	180.000.000.000	-
		Chi tạm ứng	42.236.257.500	43.634.256.022
		Nhận tạm ứng	24.827.000.000	79.000.000
		Nhận dịch vụ	2.052.000.000	-
		Phí duy tu	1.910.039.110	2.484.378.000
		Thuê đất	745.454.545	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	141.150.000.000	84.890.000.000
		Trả hộ nợ vay	57.506.000.000	-
		Chi tạm ứng	9.339.000.000	44.100.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	6.839.000.000	2.850.000.000
		Thuê nhà xưởng	2.836.548.000	2.836.548.000
		Phí duy tu	48.705.727	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	5.046.000.000	41.524.033.252
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.895.000.000	5.007.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Cổ tức nhận được	-	160.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	1.150.000.000	7.006.733.699
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Chi tạm ứng	52.075.000.000	18.200.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mêkông	Công ty con	Chi tạm ứng	22.000.000	-

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)	Cổ đồng	Dịch vụ xây dựng	437.817.369.363	196.315.600.556
		Chi tạm ứng	27.163.000.000	85.241.000.000
		Nhận tạm ứng	-	2.500.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đồng	Chi tạm ứng	7.900.000.000	17.454.000.000
		Nhận tạm ứng	-	23.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đồng	Chi tạm ứng	-	4.719.300.000
		Nhận tạm ứng	-	2.891.357.204
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	19.878.000.000	41.270.000.000
		Nhận tạm ứng	7.850.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Bên liên quan	Chi tạm ứng	332.000.000	-
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	-	63.646.199.865
		Chi tạm ứng	-	30.822.075.394
Quỹ ITA “Vi tương lai”	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	-	84.800.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	-	10.000.000.000
Công Ty Cổ Phần Năng Lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	2.218.512.600	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	312.000.000	-

(\*) Trong năm 2018, Công ty đã hoàn thành một số công trình hạ tầng thuộc dự án E-City Tân Đức và ghi nhận tăng hàng tồn kho số tiền 437.817.369.363 VND theo biên bản nghiệm thu vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, số tiền này được cân trừ với khoản tiền đã ứng trước cho nhà thầu Công ty Cổ phần Delta Miền Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Cho thuê đất	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đồng	Thanh lý khoản đầu tư	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đồng	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270	43.621.209.270
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng	10.238.438.020	2.873.350.000
		Cho thuê đất	-	271.820.379
		Bán điện	-	75.374.935
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	6.010.694.649	3.851.324.800
		Cho thuê đất	-	400.000.000
			<b><u>1.547.014.887.395</u></b>	<b><u>1.538.237.624.840</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.733.593.885	33.733.593.885
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đồng	Dịch vụ xây dựng	26.987.771.449	-
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Sử dụng dịch vụ	16.421.817.780	987.998.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Khác	28.019.000	28.019.000
			<b><u>77.171.202.114</u></b>	<b><u>34.749.611.185</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<b>Phải thu khác</b>				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	157.244.806.129	153.349.806.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chi tạm ứng	134.987.353.079	357.907.455.650
Quỹ ITA "Vi tương lai"	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.271.478.900	82.271.478.900
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	55.512.708.044	55.512.708.044
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	54.483.264.100	53.333.264.100
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	47.098.000.000	35.070.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	44.726.772.131	39.680.772.131
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức	20.000.300.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sân xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Chi tạm ứng	10.628.996.000	8.553.996.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Chi tạm ứng	7.613.682.723	-
Công ty Cổ Phần Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.914.000.000	3.914.000.000
Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông	Chi tạm ứng	3.072.033.815	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<b><i>Phải thu khác</i></b> (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	2.243.578.225	25.065.625
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi khác	589.400.000	277.400.000
Công ty Cổ phần Khai Thác & Phát Triển Kho Vận Tân Tạo	Công ty con	Kỳ quỹ	278.474.948	-
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	214.000.000	170.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Cổ đồng	Chi tạm ứng	25.200.000	3.500.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Chi tạm ứng	4.117.088	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đồng	Chi tạm ứng	-	560.103.999.553
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi tạm ứng	-	154.579.069.329
			<b>624.908.165.182</b>	<b>1.534.752.515.461</b>
<b><i>Phải trả cho người bán ngắn hạn</i></b>				
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi phí dịch vụ	1.948.797.303	1.894.912.303
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Phí san lấp	1.101.100.000	1.101.100.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đồng	Dịch vụ xây dựng	-	125.651.241.970
			<b>3.049.897.303</b>	<b>128.647.254.273</b>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông	Nhận tạm ứng	29.556.475.717	29.556.475.717
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	12.323.557.244	1.604.098.438
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đông	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	7.070.000.000	-
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	2.979.000.000	2.979.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Cổ đông	Nhận tạm ứng	168.004.200	500.004.200
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Nhận tạm ứng	-	11.520.257.000
			<b><u>61.097.037.161</u></b>	<b><u>55.159.835.355</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Các nghiệp vụ khác:*

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức của Công ty đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan, trị giá 22.255.850.599 VND.

Công ty cam kết sẽ điều chỉnh các thỏa thuận sử dụng tài sản đảm bảo nợ vay để phù hợp với các điều khoản liên quan đến việc cung cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các cổ đông và những người có liên quan theo Nghị định số 71/2017/ND-CP "Quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng" ban hành ngày 6 tháng 6 năm 2017, sau ngày phát sinh các nghiệp vụ trên.

**27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

*Các khoản cam kết chi phí đầu tư*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản cam kết theo hợp đồng cho các công trình xây dựng và dịch vụ phục vụ các dự án đang triển khai như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng (*)	193.184.326.597	612.001.695.960
Tư vấn khảo sát	42.632.066.354	43.377.480.354
Giải phóng mặt bằng	30.737.800.000	30.737.800.000
Tư vấn thiết kế	301.377.516	301.377.516
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>266.855.570.467</b>	<b>686.418.353.830</b>

(\*) Tại ngày báo cáo này, các công trình của Công ty bao gồm E-City Tân Đức và Nhiệt điện Kiên Lương đang được triển khai và Công ty đã ký kết các hợp đồng khung liên quan đến việc xây dựng các công trình này với các nhà thầu xây dựng bao gồm Công ty Cổ phần Delta Miền Nam và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức. Do vậy, Công ty trình bày các cam kết theo giá trị xây dựng của các hợp đồng đã được ký kết.

*Cam kết cho thuê hoạt động*

Công ty hiện đang cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải thu tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	16.981.534.213	11.694.385.110
Từ 1 - 5 năm	42.323.833.575	35.563.533.510
Trên 5 năm	63.765.000.000	78.265.610.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.070.367.788</b>	<b>125.523.528.780</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Các khoản cam kết góp vốn***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Số tiền VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51	6.043.326.060	64.759.973.940
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	100.000.000.000	60	17.015.000	99.982.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	540.000.000.000	51	25.626.000	539.974.374.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	390.000.000.000	38,46	199.754.743.552	190.245.256.448
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19	1.752.748.089.908	147.251.910.092
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	600.000.000.000	10	394.767.844.205	205.232.155.795
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.600.803.300.000</u></b>		<b><u>2.771.087.465.015</u></b>	<b><u>1.829.715.834.985</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Nợ tiềm tàng***

Hiện tại, Công ty được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Tân Tạo. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông. Giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội ban hành vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà số tiền này có thể chênh lệch với số tiền đã được Công ty đã trích trước. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá nêu trên, do vậy, Công ty và các cơ quan quản lý địa phương vẫn chưa xác định được đơn giá thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với diện tích đất nêu trên của Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với Kiểm toán Nhà nước Việt Nam để xác định tiền thuê đất phải trả cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và Ban Tổng Giám đốc cũng đã nộp các hồ sơ cần thiết đến các cơ quan Nhà nước và đang chờ phân hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được tại ngày báo cáo này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định công bố khoản nợ dự phòng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 - Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

**28. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một vài số liệu trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính của năm nay. Dưới đây là bảng tóm tắt các phân loại lại như sau:

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Như trình bày trước đây</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>Số liệu được phân loại lại</i>
			<i>VND</i>
<b><i>Bảng cân đối kế toán riêng</i></b>			
Phải thu ngắn hạn khách hàng	347.471.184.514	34.042.046.100	381.513.230.614
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.416.741.900.616	(10.234.459.813)	1.406.507.440.803
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31.374.262.059	34.042.046.100	65.416.308.159
Chi phí phải trả ngắn hạn	188.186.760.918	(10.234.459.813)	177.952.301.105
<b><i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i></b>			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	504.686.137.676	(36.812.910.954)	467.873.226.722
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(162.472.868.295)	36.812.910.954	(125.659.957.341)
<b><i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</i></b>			
Giảm (tăng) các khoản phải thu	148.824.130.662	(282.975.869.669)	(134.151.739.007)
(Giảm) tăng các khoản phải trả	62.216.018.326	50.503.331.601	112.719.349.927
Chi tạm ứng kinh doanh thuần	(232.472.538.068)	232.472.538.068	50.561.041.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**


Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty



Lương Thị Hồng  
Người lập



Lê Minh Phương  
Kế toán trưởng

  
Đặng Thị Hoàng Yến  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019

