

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019



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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 58

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 kí của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) 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 cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi; và kinh doanh nhà ở (xây dựng và sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Huỳnh Hồ	Thành viên độc lập	bỏ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên độc lập	
Ông Trần Hoàng Ân	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban
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 kỳ 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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60752657/21093653/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 hợp nhất giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 với trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông và Khu Công nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.876.498 mét vuông. Giá vốn tương ứng của diện tích đã được cho thuê lại bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất trả tiền 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn đã trích trước.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan nhà nước 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 xin lưu ý đến Thuyết minh số 5.1 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn ghi nhận khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Tân Tạo ("TEDC") và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 ("TEC 2") với giá trị lần lượt là 1.752.748.089.908 VND và 417.730.820.190 VND và khoản phải thu từ TEDC với số tiền là 1.342.677.253.500 VND. Tập đoàn chưa đánh giá được chắc chắn khả năng thu hồi của các khoản đầu tư và khoản phải thu nói trên do việc này phụ thuộc vào khả năng tiếp tục thực hiện dự án Nhiệt điện Kiên Lương. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đang trong quá trình xin các phê duyệt cần thiết từ các cơ quan Nhà nước cho dự án này. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được tại ngày báo cáo này.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.592.281.138.748	5.878.662.818.065
110	I. Tiền	4	117.497.916.031	50.430.231.699
111	1. Tiền		115.891.800.963	50.430.231.699
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.606.115.068	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.674.213.709.854	1.453.793.108.485
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	486.514.174.171	471.503.435.506
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	573.746.842.786	520.610.807.147
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	865.717.433.350	728.097.382.808
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6	(251.764.740.453)	(266.418.516.976)
140	III. Hàng tồn kho	7	4.800.435.429.983	4.373.272.190.718
141	1. Hàng tồn kho		4.843.870.433.814	4.416.707.194.549
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(43.435.003.831)	(43.435.003.831)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		134.082.880	1.167.287.163
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		78.776.961	1.111.981.244
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		55.305.919	55.305.919

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019

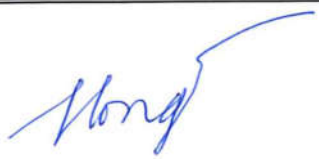
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.182.342.178.194	7.207.016.309.250
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.981.943.411.826	2.019.211.781.599
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	1.342.950.230.349	1.364.518.600.122
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	638.993.181.477	654.693.181.477
220	II. Tài sản cố định		78.297.226.825	62.699.845.319
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	74.691.586.851	58.963.711.785
222	Nguyên giá		163.857.313.186	145.494.215.255
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(89.165.726.335)	(86.530.503.470)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		1.896.219.596	2.003.065.052
225	Nguyên giá		2.136.909.090	2.136.909.090
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(240.689.494)	(133.844.038)
227	3. Tài sản cố định vô hình	9	1.709.420.378	1.733.068.482
228	Nguyên giá		6.564.136.940	6.564.136.940
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.854.716.562)	(4.831.068.458)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	496.818.005.724	510.175.710.158
231	1. Nguyên giá		649.150.613.015	649.150.613.015
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(152.332.607.291)	(138.974.902.857)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.490.163.716.404	1.478.947.062.626
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11.1	1.449.356.049.493	1.438.139.395.715
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.2	40.807.666.911	40.807.666.911
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	3.123.409.225.752	3.124.681.371.268
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		321.813.555.292	323.438.766.515
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.959.217.564.898	2.959.217.564.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(157.621.894.438)	(157.974.960.145)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		11.710.591.663	11.300.538.280
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		11.710.591.663	11.300.538.280
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.774.623.316.942	13.085.679.127.315

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2019


VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.258.236.599.863	2.698.722.130.250
310	I. Nợ ngắn hạn		2.477.877.039.442	1.811.013.122.066
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	570.860.331.186	613.536.900.041
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	541.090.663.466	259.410.887.833
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	167.482.298.713	138.778.792.005
314	4. Phải trả người lao động		1.118.655.034	3.564.224.164
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	916.484.819.583	365.062.753.521
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		2.025.169.297	3.606.288.879
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	104.985.159.736	99.506.958.576
320	8. Vay ngắn hạn	17	173.751.772.427	327.468.147.047
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		780.359.560.421	887.709.008.184
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15	237.087.135.888	237.087.135.888
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	56.900.261.969	49.142.453.475
338	3. Vay dài hạn	17	408.048.728.675	522.441.535.567
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	76.742.908.999	77.399.700.104
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.580.524.890	1.638.183.150
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.516.386.717.079	10.386.956.997.065
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.516.386.717.079	10.386.956.997.065
411	1. Vốn cổ phần	18.1	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	18.1	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	18.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	18.1	9.154.986.000	9.154.986.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	18.1	783.629.937.163	655.424.112.776
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		655.424.112.776	574.233.602.493
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		128.205.824.387	81.190.510.283
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.262.806.405	34.038.910.778
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.774.623.316.942	13.085.679.127.315


Lương Thị Hồng
Người lập


Lê Minh Phương
Kế toán trưởng




Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	410.707.110.173	238.108.618.460
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	(42.398.422.878)	(59.282.159.017)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	368.308.687.295	178.826.459.443
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(175.705.531.942)	(85.922.714.438)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		192.603.155.353	92.903.745.005
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	3.528.714.534	17.527.061.024
22	7. Chi phí tài chính	21	(22.835.891.673)	(29.441.280.734)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.298.027.852)	(29.441.280.734)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	12.1	(1.625.211.223)	-
25	9. Chi phí bán hàng	22	(6.226.569.412)	(119.530.467)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(9.754.153.257)	(33.086.982.390)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		155.690.044.322	47.783.012.438
31	12. Thu nhập khác	24	6.287.725.135	2.213.630.247
32	13. Chi phí khác	24	(4.628.531.627)	(3.639.337.496)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		1.659.193.508	(1.425.707.249)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		157.349.237.830	46.357.305.189
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(28.576.308.921)	(12.619.744.392)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	656.791.105	10.830.488.424
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		129.429.720.014	44.568.049.221
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		128.205.824.387	43.675.213.417
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.223.895.627	892.835.804
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.4	137	47
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18.4	137	47

Lương Thị Hồng
Người lập

Lê Minh Phương
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		157.349.237.830	46.357.305.189
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8, 9, 10.1	16.016.575.403	14.628.683.415
03	Các khoản (hoàn nhập) dự phòng		(15.006.842.230)	5.864.884.388
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21	(485.592.928)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(3.688.984.460)	(16.877.139.525)
06	Chi phí lãi vay	21	22.298.027.852	29.441.280.734
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		176.482.421.467	79.415.014.201
09	Tăng các khoản phải thu		(162.867.922.027)	(130.994.030.316)
10	Tăng hàng tồn kho		(421.142.119.168)	(15.923.829.938)
11	Tăng các khoản phải trả		774.113.645.553	56.408.380.912
12	Giảm chi phí trả trước		623.150.900	1.100.703.969
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.057.841.898)	(18.839.715.847)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(10.887.472.073)	(2.265.286.967)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		353.263.862.754	(31.098.763.986)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(18.256.252.475)	(2.340.046.872)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	98.635.165.773
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		169.255.565	83.346.193
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(18.086.996.910)	96.378.465.094
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	17	26.638.833.246	21.420.090.234
34	Tiền trả nợ gốc vay	17	(294.748.014.758)	(173.921.420.539)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(268.109.181.512)	(152.501.330.305)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	4	67.067.684.332	(87.221.629.197)
60	Tiền đầu kỳ		50.430.231.699	112.315.324.885
70	Tiền cuối kỳ	4	117.497.916.031	25.093.695.688



Lương Thị Hồng
Người lập



Lê Minh Phương
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kí của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; và kinh doanh nhà ở (xây dựng và sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là: 618 (31 tháng 12 năm 2018: 593).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con sau đã được hợp nhất giữa niên độ vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn:

▶ **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 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2018: 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 30 tháng 6 năm 2019, 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 2018: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Công ty 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, dịch vụ khai thuế hải quan.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2018: 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 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 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2018: 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 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2018: 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 30 tháng 6 năm 2019, Công ty nắm giữ 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2018: 60%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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 hợp nhất giữa niên độ 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 tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng 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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

3.6 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.7 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Thuê tài sản

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn trước 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 sử dụng trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.16 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

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 hợp nhất giữa niên độ.

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, công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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, công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 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 kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Tiền mặt	574.661.293	122.373.190
Tiền gửi ngân hàng	115.317.139.670	50.307.858.509
Các khoản tương đương tiền	1.606.115.068	-
TỔNG CỘNG	117.497.916.031	50.430.231.699

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

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	486.514.174.171	471.503.435.506
Bên liên quan	249.883.264.496	248.145.022.693
Bên khác, trong đó:	236.630.909.675	223.358.412.813
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	30.155.346.304	11.265.974.006
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	40.378.655.557	40.231.477.781
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	19.788.724.226	20.316.168.619
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	1.800.864.260	10.085.448.640
- Các khách hàng khác	144.507.319.328	141.459.343.767
Dài hạn	1.342.950.230.349	1.364.518.600.122
Bên liên quan (a)	1.302.155.752.262	1.303.833.682.620
Bên khác, trong đó:	40.794.478.087	60.684.917.502
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	20.568.552.367	36.607.924.665
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	15.297.103.800	18.664.716.422
- Khác	4.928.821.920	5.412.276.415
TỔNG CỘNG (*)	1.829.464.404.520	1.836.022.035.628
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(215.696.612.149)	(214.650.388.672)
Trong đó:		
Bên liên quan	(140.000.000.000)	(140.000.000.000)
Bên khác	(75.696.612.149)	(74.650.388.672)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.613.767.792.371	1.621.371.646.956
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.552.039.016.758	1.551.978.705.313
Bên khác	277.425.387.762	284.043.330.315

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

5.1 Phải thu khách hàng (tiếp theo)

- (a) Số tiền này bao gồm khoản phải thu với giá trị 1.287.144.545.456 VND từ việc cho Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng Tân Tạo (“TEDC”) thuê đất của Tập đoàn tại khu Nhiệt điện Kiên Lương, số tiền này sẽ đến hạn vào ngày 1 tháng 1 năm 2020.

Dựa vào đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn, TEDC có đủ khả năng thanh toán khoản phải thu nói trên và khoản tiền nhận trước từ Tập đoàn là 55.532.708.044 VND (Thuyết minh số 26). Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng có thể thu hồi được tổng khoản phải thu từ TEDC là 1.342.677.253.500 VND cùng với khoản đầu tư của Tập đoàn vào TEDC và vào Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (“TEC 2”) với số tiền lần lượt là 1.752.748.089.908 VND và 417.730.820.290 VND (Thuyết minh số 12.3) trên cơ sở đánh giá giá trị thu hồi và dòng tiền có thể tạo ra từ dự án Nhiệt điện Kiên Lương như phân tích ở đoạn bên dưới.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, TEDC và TEC 2 đang nắm giữ vốn chủ sở hữu của 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 Tập đoàn và TEDC đã thực hiện 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 Quốc gia 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 Tập đoàn đang trong quá trình kiến nghị lên các Cơ quan Nhà nước để làm rõ về việc dự án nhiệt điện Kiên Lương không được phê duyệt như kế hoạch ban đầu và Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cũng đang xin tiếp tục triển khai vào dự án điện Quốc gia theo kế hoạch sẽ được Thủ tướng Chính phủ duyệt vào năm 2021. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 chứng minh rằng giá trị thu hồi dự kiến từ việc thanh lý dự án là đủ để hoàn trả khoản phải thu từ TEDC và khoản đầu tư vào TEDC và TEC 2. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn kết luận rằng, khoản nợ phải thu TEDC và giá trị khoản đầu tư của Tập đoàn vào TEDC và TEC 2 là không bị suy giảm và có khả năng thu hồi tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn trình bày số tiền đầu tư và phải thu TEDC and TEC 2 theo giá gốc và không ghi nhận bất kỳ khoản dự phòng nào.

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	106.254.284.540	98.319.611.992
Bên khác, trong đó:	467.492.558.246	422.291.195.155
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	222.069.611.936	221.319.611.936
- Toho Technology	71.624.100.024	36.862.228.832
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam	61.055.510.576	52.360.424.272
- 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	36.503.635.710	35.509.230.115
TỔNG CỘNG	573.746.842.786	520.610.807.147

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	865.717.433.350	728.097.382.808
Tạm ứng hoàn lại không lãi suất	855.264.603.305	721.184.489.239
Phải thu ngắn hạn khác	10.452.830.045	6.912.893.569
Dài hạn	638.993.181.477	654.693.181.477
Phải thu tạm ứng - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	571.474.877.623	571.474.877.623
Phải thu cổ tức	67.144.921.854	67.144.921.854
Tạm ứng đầu tư	-	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
TỔNG CỘNG (*)	1.504.710.614.827	1.382.790.564.285
Dự phòng phải thu khó đòi	(36.068.128.304)	(51.768.128.304)
Trong đó:		
Bên liên quan	(30.100.809.960)	(30.100.809.960)
Bên khác	(5.967.318.344)	(21.667.318.344)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.468.642.486.523	1.331.022.435.981
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	811.051.733.865	747.437.609.541
Bên khác	693.658.880.962	635.352.954.744

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khu E-City Tân Đức (i)	2.513.966.548.582	1.992.183.371.508
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (ii)	1.501.893.497.170	1.587.369.891.568
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (iii)	472.888.010.489	480.687.667.850
Chung cư Tân Đức	202.220.694.777	202.220.694.777
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	57.467.988.209	56.798.304.573
Khu dân cư Tân Đức (iv)	29.976.929.837	32.840.975.009
Chung cư Tân Tạo Plaza	22.468.968.233	21.886.721.319
Dự án khác	42.987.796.517	42.719.567.945
TỔNG CỘNG	4.843.870.433.814	4.416.707.194.549
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(43.435.003.831)	(43.435.003.831)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.800.435.429.983	4.373.272.190.718

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Bao gồm trong quyền sử dụng đất của các dự án nêu trên, Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất để thế chấp cho các khoản vay. 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 17.2*).

Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn (*Thuyết minh số 17.1*).

Quyền sử dụng đất tại lô 711 và tài sản gắn liền trên đất tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 17.2*).

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được dùng để đảm bảo cho khoản vay 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 kỳ, Tập đoàn đã ghi nhận tăng hàng tồn kho liên quan đến chi phí xây dựng đường Thiên Nga, đường Đại lộ Tân Tạo A, Đại lộ Tân Tạo B, Đại lộ Tân Tạo C với số tiền là 515.861.367.228 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu bàn giao giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Delta Miền Nam, bên liên quan của Công ty vào ngày 31 tháng 1 năm 2019 (*Thuyết minh số 26*).

- (ii) Quyền sử dụng đất 251.681 mét vuông tại KCN Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 17.2*).

- (iii) 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 17.2*).

Quyền sử dụng đất tại lô 181 và tài sản gắn liền trên đất tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 17.2*).

- (iv) Quyền sử dụng đất 24.327 mét vuông tại Khu Dân cư Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay dài hạn (*Thuyết minh số 17.3*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	106.881.762.268	15.311.038.320	21.405.510.478	1.824.347.769	71.556.420	145.494.215.255
Mua trong kỳ	-	18.363.097.931	-	-	-	18.363.097.931
Phân loại loại	-	(44.470.458)	-	44.470.458	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>106.881.762.268</u>	<u>33.629.665.793</u>	<u>21.405.510.478</u>	<u>1.868.818.227</u>	<u>71.556.420</u>	<u>163.857.313.186</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>28.082.977.348</i>	<i>6.836.259.583</i>	<i>20.616.089.526</i>	<i>1.547.749.869</i>	<i>71.556.420</i>	<i>57.154.632.746</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(55.189.093.064)	(8.565.716.079)	(20.940.194.851)	(1.763.943.056)	(71.556.420)	(86.530.503.470)
Khấu hao trong kỳ	(1.591.856.609)	(983.618.840)	(59.747.416)	-	-	(2.635.222.865)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(56.780.949.673)</u>	<u>(9.549.334.919)</u>	<u>(20.999.942.267)</u>	<u>(1.763.943.056)</u>	<u>(71.556.420)</u>	<u>(89.165.726.335)</u>
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>51.692.669.204</u>	<u>6.745.322.241</u>	<u>465.315.627</u>	<u>60.404.713</u>	<u>-</u>	<u>58.963.711.785</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>50.100.812.595</u>	<u>24.080.330.874</u>	<u>405.568.211</u>	<u>104.875.171</u>	<u>-</u>	<u>74.691.586.851</u>

(*) Tập đoàn đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 17.2*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.222.921.435	4.341.215.505	6.564.136.940
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(534.852.953)	(4.296.215.505)	(4.831.068.458)
Hao mòn trong kỳ	(23.648.104)	-	(23.648.104)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(558.501.057)	(4.296.215.505)	(4.854.716.562)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	1.688.068.482	45.000.000	1.733.068.482
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	1.664.420.378	45.000.000	1.709.420.378

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 17.2*).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bất động sản đầu tư cho thuê (<i>Thuyết minh số 10.1</i>)	596.097.217.631	596.097.217.631
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (<i>Thuyết minh số 10.2</i>)	53.053.395.384	53.053.395.384
TỔNG CỘNG	649.150.613.015	649.150.613.015
<i>Trừ: Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 10.1)</i>	(152.332.607.291)	(138.974.902.857)
GIÁ TRỊ THUẦN	496.818.005.724	510.175.710.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	45.698.276.813	550.398.940.818	596.097.217.631
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(13.161.282.071)	(125.813.620.786)	(138.974.902.857)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	(1.600.703.803)	(11.757.000.631)	(13.357.704.434)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(14.761.985.874)	(137.570.621.417)	(152.332.607.291)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	32.536.994.742	424.585.320.032	457.122.314.774
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	30.936.290.939	412.828.319.401	443.764.610.340

10.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

10.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Tập đoàn đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 6 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 19.3.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

11.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	572.319.478.862	561.192.825.084
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.403.503.995	259.313.503.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	<u>1.449.356.049.493</u>	<u>1.438.139.395.715</u>

(i) Quyền sử dụng đất 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 17.2).

11.1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Chung cư công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Hệ thống xử lý nước thải	3.346.566.088	3.346.566.088
Khác	654.702.717	654.702.717
TỔNG CỘNG	<u>40.807.666.911</u>	<u>40.807.666.911</u>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.1)	321.813.555.292	323.438.766.515
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.2 và 12.3)	2.959.217.564.898	2.959.217.564.898
TỔNG CỘNG	<u>3.281.031.120.190</u>	<u>3.282.656.331.413</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn (Thuyết minh số 12.2 và 12.3)	(157.621.894.438)	(157.974.960.145)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.123.409.225.752</u>	<u>3.124.681.371.268</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND
			Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư	Trước hoạt động	38,46
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế	Đang hoạt động	49,00	124.812.405.619	49,00	126.378.050.651
TỔNG CỘNG				321.813.555.292		323.438.766.515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

	<i>Công ty Cổ phần</i>		<i>VND</i>
	<i>Đầu tư và Phát triển</i>	<i>Công ty Cổ phần</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>Đô thị Tân Tạo</i>	<i>Bệnh viện Tân Tạo</i>	
Giá trị đầu tư:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>199.754.743.552</u>	<u>135.672.390.327</u>	<u>335.427.133.879</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(2.694.027.688)	(9.294.339.676)	(11.988.367.364)
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(59.566.191)</u>	<u>(1.565.645.032)</u>	<u>(1.625.211.223)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(2.753.593.879)</u>	<u>(10.859.984.708)</u>	<u>(13.613.578.587)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>197.060.715.864</u>	<u>126.378.050.651</u>	<u>323.438.766.515</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>197.001.149.673</u>	<u>124.812.405.619</u>	<u>321.813.555.292</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.2 Đầu tư vào công ty niêm yết

Công ty niêm yết	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000	1.399.460	13.994.600.000
Dự phòng giảm giá đầu tư			(7.836.976.000)		(7.836.976.000)
GIÁ TRỊ THUẦN			6.157.624.000		6.157.624.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.3 Đầu tư góp vốn vào công ty khác

Giá gốc khoản đầu tư	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
	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 Đại học Tân Tạo	611.560.043.671	13,00	611.560.043.671	13,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (**)	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	91.327.700.000	11,44	91.327.700.000	11,44
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
Khác	1.822.361.029		1.822.361.029	
TỔNG CỘNG	2.945.222.964.898		2.945.222.964.898	
Dự phòng đầu tư	(149.784.918.438)		(150.137.984.145)	
GIÁ TRỊ THUẬN	2.795.438.046.460		2.795.084.980.753	

(*) 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 5.1).

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên khác	559.596.973.294	602.260.592.149
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	501.985.652.643	538.235.652.643
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	18.296.175.111
- Công ty TNHH Xây Dựng Tân Túc	8.311.684.307	8.311.684.307
- Nhà cung cấp khác	31.003.461.233	37.417.080.088
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	11.263.357.892	11.276.307.892
TỔNG CỘNG	570.860.331.186	613.536.900.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Bên khác	541.064.791.537	259.385.015.904
- Khách hàng ứng trước theo hợp đồng cho thuê đất (*)	492.106.857.008	202.516.606.279
- Khách hàng ứng trước mua nền thương mại E-City	34.128.155.284	10.717.079.952
- Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	-	34.042.046.100
- Khách hàng khác	14.829.779.245	12.109.283.573
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	25.871.929	25.871.929
TỔNG CỘNG	541.090.663.466	259.410.887.833

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.788.477.418	28.576.308.921	(10.887.472.073)	93.477.314.266
Thuế giá trị gia tăng	59.535.000.883	30.922.601.350	(21.093.897.309)	69.363.704.924
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
Thuế thu nhập cá nhân	816.950.429	729.921.643	(598.492.564)	948.379.508
Các loại thuế khác	941.135.685	1.550.999.026	(496.462.286)	1.995.672.425
TỔNG CỘNG	138.778.792.005	61.779.830.940	(33.076.324.232)	167.482.298.713

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	916.484.819.583	365.062.753.521
Chi phí xây dựng dự án E-City Tân Đức	515.861.367.288	-
Chi phí lãi vay	261.355.794.604	224.877.834.775
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	107.527.008.913	109.142.034.792
Các khoản khác	31.740.648.778	31.042.883.954
Dài hạn	237.087.135.888	237.087.135.888
Chi phí lãi vay	237.087.135.888	237.087.135.888
TỔNG CỘNG	1.153.571.955.471	602.149.889.409

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	104.985.159.736	99.506.958.576
Nhận tạm ứng (*)	86.512.760.314	84.041.697.210
Khác	18.472.399.422	15.465.261.366
Dài hạn	56.900.261.969	49.142.453.475
Nhận ký quỹ, ký cược (**)	56.900.261.969	49.142.453.475
TỔNG CỘNG	161.885.421.705	148.649.412.051
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	86.051.904.079	70.708.023.225
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	75.833.517.626	77.941.388.826

(*) 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 75.833.517.626 VND (Thuyết minh số 26) (31 tháng 12 năm 2018: 77.941.388.826 VND).

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

17. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vay ngắn hạn (*)	173.751.772.427	327.468.147.047
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	27.342.805.107	43.187.307.560
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 17.2)	143.891.467.320	280.655.503.784
Vay dài hạn đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 17.3)	2.517.500.000	3.625.335.703
Vay dài hạn	408.048.728.675	522.441.535.567
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.2)	405.299.728.675	518.518.728.751
Vay đối tượng khác (Thuyết minh số 17.3)	2.749.000.000	3.922.806.816
TỔNG CỘNG	581.800.501.102	849.909.682.614

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
Số đầu kỳ	849.909.682.614	1.193.623.093.353
Tiền thu từ đi vay	26.638.833.246	21.420.090.234
Tiền chi trả nợ gốc vay	(294.748.014.758)	(173.921.420.539)
Số cuối kỳ	581.800.501.102	1.041.121.763.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	25.122.722.782	Ngày 8 tháng 11 năm 2019	8	Quyền sử dụng 28.934 mét vuông đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu A, dự án E-City Tân Đức giá trị 40.300.000.000 VND	Bổ sung vốn lưu động
Khoản vay 2	2.220.082.325	Ngày 9 tháng 10 năm 2019	9	Quyền sử dụng 4.598 mét vuông đất khu Công nghiệp Tân Tạo thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>27.342.805.107</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2019 VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	152.100.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3 – 6 (trung bình 11,5)	Quyền sử dụng của 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 đất tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD tổng giá trị 542.402.000.000 VND	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	30.900.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	148.142.037.471	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank + biên độ 3 và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 9,2 đến 10,69)	Tài sản của Tập đoàn gồm quyền sử dụng 931.366 mét vuông đất và các tài sản trên đất tại khu B, dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	214.158.158.524				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	3.891.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 3 năm 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3.7%/năm có thể được thay đổi mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng đất lô 181 và tài sản trên tại KCN Tân Tạo, quyền sử dụng đất lô 711 và tài sản trên đất tại dự án E-City Tân Đức, Đức Hòa, Long An	Mua tài sản
TỔNG CỘNG	<u>549.191.195.995</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	143.891.467.320				
Vay dài hạn	405.299.728.675				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.3 Vay dài hạn đối tượng khác

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 06 năm 2019 VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Quỹ đầu tư Phát triển Tỉnh Long An					
Khoản vay 1	3.714.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 20 tháng 6 năm 2021	13%/năm	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327 mét vuông và tổng giá trị tài sản hoàn thành từ "Trung tâm Dạy Nghề Công nghệ và Ứng dụng Tân Đức" sở hữu bởi Công ty trị giá 123 tỷ VND	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH Một Thành Viên Quốc Tế Chailease					
Khoản vay 1	1.552.500.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 17 tháng 5 năm 2022	Lãi suất tiêu chuẩn (thả nổi) + biên độ (1,67)	Ký quỹ số tiền là 230.000.000 VND	Thuê xe tải
TỔNG CỘNG	5.266.500.000				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	2.517.500.000				
Vay dài hạn	2.749.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

						VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018						
Ngày 31 tháng 12 năm 2017	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	574.233.602.493	10.271.727.576.004
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	43.675.213.417	43.675.213.417
Ngày 30 tháng 6 năm 2018	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>617.908.815.910</u>	<u>10.315.402.789.421</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019						
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	655.424.112.776	10.352.918.086.287
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	128.205.824.387	128.205.824.387
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>783.629.937.163</u>	<u>10.481.123.910.674</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>9.384.636.070.000</u>

18.3 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã 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

18.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	128.205.824.387	43.675.213.417
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>938.321.575</u>	<u>938.321.575</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>137</u>	<u>47</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
		VND
Doanh thu gộp	410.707.110.173	238.108.618.460
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	260.975.526.072	73.221.152.175
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 19.3)</i>	65.166.911.663	56.119.003.937
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	62.311.743.528	59.643.353.511
<i>Doanh thu bán đất thương mại</i>	21.821.678.910	49.125.108.837
<i>Doanh thu bán đất tái định cư</i>	431.250.000	-
Các khoản giảm trừ doanh thu (*)	(42.398.422.878)	(59.282.159.017)
<i>Hàng bán trả lại, trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	(42.398.422.878)	(59.282.159.017)
Doanh thu thuần	368.308.687.295	178.826.459.443
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	218.577.103.194	13.938.993.158
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 19.3)</i>	65.166.911.663	56.119.003.937
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	62.311.743.528	59.643.353.511
<i>Doanh thu bán đất thương mại</i>	21.821.678.910	49.125.108.837
<i>Doanh thu bán đất tái định cư</i>	431.250.000	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	368.189.306.295	178.676.089.643
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	119.381.000	150.369.800

Trong kỳ, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành của Tập đoàn như sau:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	218.577.103.194	233.648.019
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	(103.142.380.672)	(115.873.545)
Lợi nhuận gộp cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	115.434.722.522	117.774.474

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	3.350.473.330	4.232.399.549
Lãi tiền gửi ngân hàng	169.255.565	83.346.193
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.985.639	733.267.692
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	-	12.478.047.590
TỔNG CỘNG	<u>3.528.714.534</u>	<u>17.527.061.024</u>

19.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 19.1, 20)

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	65.166.911.663	56.119.003.937
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(11.743.009.216)	(12.270.679.588)
TỔNG CỘNG	<u>53.423.902.447</u>	<u>43.848.324.349</u>

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	103.142.380.672	21.407.052.991
Giá vốn dịch vụ	52.288.292.396	41.718.428.435
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	11.743.009.216	12.270.679.588
Giá vốn bán đất thương mại	5.322.264.298	8.526.326.744
Giá vốn bán đất tái định cư	431.250.000	-
Khác	2.778.335.360	2.000.226.680
TỔNG CỘNG	<u>175.705.531.942</u>	<u>85.922.714.438</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí lãi vay	22.298.027.852	29.441.280.734
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(353.065.707)	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	485.592.928	-
Khác	405.336.600	-
TỔNG CỘNG	<u>22.835.891.673</u>	<u>29.441.280.734</u>

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí bán hàng	6.226.569.412	119.530.467
Chi phí hoa hồng	5.875.128.488	-
Chi phí nhân viên	136.120.742	115.530.467
Khác	215.320.182	4.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.754.153.257	33.086.982.390
Chi phí nhân viên	13.448.042.063	14.123.631.736
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(14.653.776.523)	5.864.884.388
Chi phí khấu hao	649.825.662	1.059.617.169
Khác	10.310.062.055	12.038.849.097
TỔNG CỘNG	<u>15.980.722.669</u>	<u>33.206.512.857</u>

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	103.142.380.672	21.407.052.991
Giá vốn dịch vụ cung cấp	60.368.823.087	51.617.439.816
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 8, 9 và 10</i>)	16.016.575.403	14.628.683.415
Chi phí nhân viên	13.584.162.805	14.239.162.203
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.474.574.869	2.845.677.738
Giá vốn bán đất nền thương mại	5.322.264.298	8.526.326.744
Giá vốn bán đất nền tái định cư	431.250.000	-
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(14.653.776.523)	5.864.884.388
TỔNG CỘNG	<u>191.686.254.611</u>	<u>119.129.227.295</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Thu nhập khác	6.287.725.135	2.213.630.247
Tiền phạt thu được	2.183.427.237	2.019.297.176
Khác	4.104.297.898	194.333.071
Chi phí khác	(4.628.531.627)	(3.639.337.496)
Các khoản phạt	(3.414.832.000)	(3.585.552.572)
Khác	(1.213.699.627)	(53.784.924)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN	<u>1.659.193.508</u>	<u>(1.425.707.249)</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế cho kỳ hiện hành, ngoại trừ TAD.

TAD có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng thuế suất phổ thông cho các năm tiếp theo. Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức được miễn thuế TNDN trong 6 (sáu) năm từ 2006 đến 2012, và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 (chín) năm tiếp theo.

Báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.576.308.921	12.619.744.392
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(656.791.105)	(10.830.488.424)
TỔNG CỘNG	<u>27.919.517.816</u>	<u>1.789.255.968</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	157.349.237.830	46.357.305.189
Thuế TNDN theo thuế suất của Tập đoàn	31.469.847.565	5.889.664.585
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.089.727.725	1.394.731.010
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thuế TNDN được giảm tại TAD	(4.747.220.473)	(68.922.429)
Lỗi kỳ trước chuyển sang	(1.423.976.669)	-
Chia lỗ từ công ty liên kết	(468.860.332)	(550.631.518)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	(4.775.906.804)
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng KCN không chịu thuế	-	(99.678.876)
Chi phí thuế TNDN	27.919.517.816	1.789.255.968

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì lợi nhuận 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 kỳ 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 Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
	VND			
Trích trước chi phí hoạt động	4.184.711.833	4.184.711.833	-	-
Dự phòng trợ cấp thất nghiệp	194.101.585	203.577.835	(9.476.250)	26.046.050
Lỗi tính thuế mang sang	-	-	-	(287.231.153)
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	260.630.221	147.051.115	113.579.106	(31.574.740)
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(2.585.876.161)	(2.676.431.314)	90.555.153	3.839.191.973
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất và nhà xưởng chưa chịu thuế	(64.285.335.546)	(64.747.468.642)	462.133.096	7.284.056.294
Các khoản khác	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(76.742.908.999)	(77.399.700.104)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			656.791.105	10.830.488.424
Lỗi chuyển sang từ kỳ trước				

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 11.444.691.874 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 18.564.575.220 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2019		Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019
			Không được chuyển lỗ		
2017	2022	18.564.575.220	7.119.883.346	-	11.444.691.874

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ hiện hành và kỳ trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)	Cổ đông	Dịch vụ xây dựng Chi tạm ứng	515.861.367.288 17.635.000.000	1.904.833.552 16.519.383.229
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	55.690.030.800	4.820.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng Hoàn trả tạm ứng	35.705.660.000 18.720.774.500	- -
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Doanh thu bán hàng và dịch vụ	12.700.000.000 5.000.000.000 104.751.000	8.398.000.000 1.500.000.000 -
Ông Nguyễn Quang Vinh	Cổ đông	Nhận tạm ứng	5.879.709.100	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	5.000.000.000	4.150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	4.123.100.000	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Cổ đông	Chi tạm ứng	2.776.757.626	1.025.000.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	2.000.000.000	3.715.000.000

(*) Trong kỳ, Tập đoàn đã ghi nhận tăng hàng tồn kho liên quan đến chi phí xây dựng đường Thiên Nga, đường Đại lộ Tân Tạo A, Đại lộ Tân Tạo B, Đại lộ Tân Tạo C với số tiền là 515.861.367.228 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu vào ngày 31 tháng 1 năm 2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong kỳ hiện hành và kỳ trước bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018</i>
Ông Trần Hữu Phước	Nhân viên	Chi tạm ứng	2.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA - RICE	Cổ đông	Chi tạm ứng Doanh thu bán hàng	1.300.000.000 14.630.000	2.363.682.723 -
Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	3.050.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	61.560.000.000
Công ty Cổ phần Tân Phương Đông	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	17.475.250.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	38.120.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải thu khách hàng				
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	200.170.246.450	200.170.246.450
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 Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đồng	Cho thuê đất	18.251.123.958	18.235.030.958
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đồng lớn/Đồng sở hữu/Công ty được đầu tư	Cung cấp dịch vụ	1.293.077.720	1.293.077.720
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	1.302.884.779	1.212.567.079
Khác	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	255.929.125	302.028.380
			1.552.039.016.758	1.551.978.705.313
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đồng	Dịch vụ xây dựng	70.114.295.378	63.929.992.830
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	34.361.600.162	34.361.600.162
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đồng	Khác	1.750.370.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Bên liên quan	Khác	28.000.000	28.019.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Khác	19.000	-
			106.254.284.540	98.319.611.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải thu khác</i>				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	199.819.806.129	197.819.806.129
Quý 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 Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	74.772.407.931	54.734.772.131
Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông	Chi tạm ứng	72.000.000.000	78.672.033.815
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	63.737.435.900	58.737.435.900
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA - RICE	Cổ đông	Chi tạm ứng	58.461.911.455	57.161.911.455
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	55.532.708.044	55.512.708.044
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	54.839.000.000	50.118.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông	Cổ tức	47.144.621.854	47.144.621.854
Bà Vũ Thị Nga	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	33.983.987.029	3.004.117.088
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức	20.010.300.000	20.000.300.000
Công ty Cổ phần Truyền thông – Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Chi tạm ứng	10.628.996.000	10.628.996.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải thu khác</i> (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Chi tạm ứng	14.420.479.677	-
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Cổ đông	Chi tạm ứng	12.122.900.946	9.343.578.225
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Cổ đông	Chi tạm ứng	3.934.000.000	3.914.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi khác	4.712.500.000	589.400.000
Ông Trần Hữu Phước	Cổ đông	Chi tạm ứng	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo		Chi hộ	214.000.000	214.000.000
Ông Trần Hoàng Ân	Bên liên quan	Chi tạm ứng	-	70.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	17.475.250.000
Khác	Bên liên quan	Chi khác	445.200.000	25.200.000
			811.051.733.865	747.437.609.541

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải trả cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi phí dịch vụ	8.186.780.589	8.186.780.589
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Chi phí dịch vụ	1.975.477.303	1.988.427.303
Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương	Cổ đông lớn/ Công ty được đầu tư	Dịch vụ xây dựng	1.101.100.000	1.101.100.000
			<u>11.263.357.892</u>	<u>11.276.307.892</u>
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Khác	<u>25.871.929</u>	<u>25.871.929</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	31.634.795.000	31.631.795.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	29.551.475.717	29.556.475.717
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	1.520.222.414	1.520.222.414
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Khác	1.332.377.508	1.332.377.508
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Khác	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo	Công ty liên kết	Nhận tạm ứng	883.015.000	-
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đồng lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	698.973.987	3.677.973.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	155.004.200	168.004.200
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	7.420.000	4.540.000
Khác	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	233.800	-
			75.833.517.626	77.941.388.826

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng 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 Tập đoàn đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay với số tiền là 18.124.999.999 VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam.

Tập đoàn 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/TT-BTC "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, Tập đoàn có các khoản cam kết theo hợp đồng liên quan đến việc xây dựng và dịch vụ phục vụ dự án như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng (*)	320.726.600.995	416.944.581.294
Tư vấn khảo sát	23.644.461.538	30.737.800.000
Giải phóng mặt bằng	32.793.897.195	42.632.066.354
Tư vấn thiết kế	231.828.858	301.377.516
TỔNG CỘNG	377.396.788.586	490.615.825.164

(*) Tại ngày báo cáo này, các công trình của Tập đoàn bao gồm dự án E-City Tân Đức và Nhiệt điện Kiên Lương đang được triển khai và Tập đoàn 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, Tập đoàn trình bày các cam kết theo giá trị xây dựng của các hợp đồng đã được ký kết.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Dưới 1 năm	95.218.124.183	87.875.114.055
Từ 1 - 5 năm	225.355.480.978	196.474.154.493
Trên 5 năm	110.635.342.978	122.905.113.689
TỔNG CỘNG	431.208.948.139	407.254.382.237

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Theo GCNĐKKD		Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019	
		Vốn điều lệ VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
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	19,00	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	10,00	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	750.000.000.000	13,00	611.560.043.671	138.439.956.329
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 Bệnh Viện Tân Tạo	Công ty liên kết	147.000.000.000	49,00	134.979.856.100	12.020.143.900
TỔNG CỘNG		4.187.000.000.000		3.116.773.553.521	1.070.226.446.479

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Nợ tiềm tàng

Hiện tại, Tập đoàn được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, 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 mét vuông và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.876.498 mét vuông, cũng như xác định giá vốn tương ứng của diện tích đã được cho thuê lại bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với Cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019, Tập đoàn đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 27.045.609.235 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

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, Tập đoàn 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 Tập đoàn đã trích trước.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước 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.

Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định trình bày khoản nợ dự phòng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 – Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp và khu dân cư, cung cấp thuê tài chính nhà xưởng, kho bãi và văn phòng, và cung cấp các dịch vụ có liên quan khác.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tập đoàn hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	Cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Đất nền thương mại	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
<i>VND</i>					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu</i>	218.577.103.194	62.316.911.663	21.821.678.910	65.592.993.528	368.308.687.295
Tổng doanh thu	218.577.103.194	62.316.911.663	21.821.678.910	65.592.993.528	368.308.687.295
Kết quả					
<i>(Lỗ) lợi nhuận gộp</i>	115.434.722.522	50.573.902.447	16.068.164.612	10.526.365.772	192.603.155.353
<i>Chi phí không phân bổ</i>					<u>(35.253.917.523)</u>
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					157.349.237.830
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					<u>(27.919.517.816)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					<u>129.429.720.014</u>
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.208.502.124.532	564.096.298.694	3.080.569.463.513	296.640.908.795	9.149.808.795.534
<i>Tài sản không phân bổ</i>					<u>4.624.814.521.408</u>
Tổng tài sản					<u>13.774.623.316.942</u>
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.161.414.916.807	16.611.964.355	1.043.318.948.554	44.177.120.407	2.265.522.950.123
<i>Công nợ không phân bổ</i>					<u>992.713.649.740</u>
Tổng công nợ					<u>3.258.236.599.863</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau (tiếp theo):

	VND				
	Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	Cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Đất nền thương mại	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu</i>	13.938.993.158	41.230.020.594	34.696.305.237	88.961.140.454	178.826.459.443
Tổng doanh thu	13.938.993.158	41.230.020.594	34.696.305.237	88.961.140.454	178.826.459.443
Kết quả					
<i>Lợi nhuận gộp</i>	6.107.949.446	32.872.987.922	44.599.772.410	9.323.035.227	92.903.745.005
<i>Lợi nhuận không phân bổ</i>					(46.546.439.816)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					46.357.305.189
<i>Thu nhập thuế TNDN</i>					(1.789.255.968)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					44.568.049.221
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.213.436.754.145	576.300.157.988	1.800.437.756.162	255.013.786.478	7.845.188.454.773
<i>Tài sản không phân bổ</i>					5.068.609.165.105
Tổng tài sản					12.913.797.619.878
<i>Công nợ bộ phận</i>	853.991.408.856	13.337.465.469	38.489.964.984	40.030.287.580	945.849.126.889
<i>Công nợ không phân bổ</i>					1.619.219.273.749
Tổng công nợ					2.565.068.400.638

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu trên bảng báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính của kỳ này. Dưới đây là bảng tóm tắt các phân loại lại như sau:

Chỉ tiêu	Như trình bày trước đây	Ảnh hưởng của phân loại lại	VND
			Số liệu được phân loại lại
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	260.976.405.403	(22.867.786.943)	238.108.618.460
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	201.694.246.386	(22.867.786.943)	178.826.459.443
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(108.790.501.381)	22.867.786.943	(85.922.714.438)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ			
Giảm (tăng) các khoản phải thu	60.191.276.748	(191.185.307.064)	(130.994.030.316)
Tăng (giảm) các khoản phải trả	130.096.487.035	(73.688.106.123)	56.408.380.912
Chi tạm ứng kinh doanh thuần	(264.873.413.187)	264.873.413.187	-

30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Lương Thị Hồng
Người lập

Lê Minh Phương
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2019