

)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 49

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Huỳnh Hồ	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên	
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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 11.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 30 tháng 8 năm 2019.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 8 năm 2019

Số tham chiếu: 60752657/21093653/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 8 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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.



Building a better
working world

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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 26 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng với tổng diện tích là 904.047 mét vuông. Giá vốn tương ứng của diện tích đất 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, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà số tiền này có thể chênh lệch với số tiền đã được Công ty trích trước.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng giữa niên độ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty 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. Công ty 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 riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo soát xét của chúng tôi đề ngày 30 tháng 8 năm 2019 đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần có các đoạn nhấn mạnh về việc Tập đoàn chưa xác định được tiền thuê đất cho diện tích đất đã được Tập đoàn cho thuê lại và thu tiền một lần cũng như chưa đánh giá được chắc chắn khả năng thu hồi của một số khoản đầu tư và khoản phải thu khách hàng của Tập đoàn.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng 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 CNĐKHN 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 RIÊNG 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		3.973.578.469.654	3.455.372.434.659
110	I. Tiền	4	23.041.207.374	2.211.679.229
111	1. Tiền		23.041.207.374	2.211.679.229
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		947.108.555.993	962.985.497.648
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	310.089.931.888	299.389.468.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	253.842.495.296	249.940.705.854
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	572.113.405.996	618.292.600.299
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6	(188.937.277.187)	(204.637.277.187)
140	III. Hàng tồn kho	7	3.003.428.706.287	2.489.071.821.164
141	1. Hàng tồn kho		3.039.241.777.511	2.524.884.892.388
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		-	1.103.436.618
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	1.103.436.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		8.429.466.541.473	8.426.536.845.152
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.869.998.696.259	1.885.698.696.259
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	582.854.150.803	598.554.150.803
220	II. Tài sản cố định		16.344.188.117	2.627.753.549
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	16.344.188.117	2.627.753.549
222	Nguyên giá		70.721.559.920	56.229.955.469
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(54.377.371.803)	(53.602.201.920)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.296.215.505)	(4.296.215.505)
230	III. Bất động sản đầu tư	9	115.328.940.236	116.458.773.802
231	1. Nguyên giá		137.453.159.437	137.453.159.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(22.124.219.201)	(20.994.385.635)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.489.509.013.687	1.478.292.359.909
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10.1	1.449.356.049.493	1.438.139.395.715
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10.2	40.152.964.194	40.152.964.194
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	11	4.936.279.503.404	4.940.593.261.959
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.221.815.967.060	2.221.815.967.060
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		199.754.743.552	199.754.743.552
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.621.103.065.432	2.621.103.065.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(106.394.272.640)	(102.080.514.085)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.006.199.770	2.865.999.674
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.006.199.770	2.865.999.674
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.403.045.011.127	11.881.909.279.811

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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		2.010.145.735.962	1.546.730.020.433
310	I. Nợ ngắn hạn		1.287.975.311.781	710.651.200.091
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12.1	43.440.711.140	46.075.151.252
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12.2	42.633.633.747	49.195.207.736
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	87.875.816.262	70.925.638.133
314	4. Phải trả người lao động		285.000	1.030.504.600
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	744.978.155.325	192.663.595.218
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.971.199.756	3.378.713.938
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15	195.983.150.449	72.008.029.303
320	8. Vay ngắn hạn	16	169.014.190.102	275.296.189.911
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		722.170.424.181	836.078.820.342
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	14	237.087.135.888	237.087.135.888
337	2. Phải trả dài hạn khác	15	9.496.285.940	9.350.091.235
338	3. Vay dài hạn	16	405.299.728.675	518.518.728.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.2	69.434.719.928	70.222.929.468
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		852.553.750	899.935.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.392.899.275.165	10.335.179.259.378
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.392.899.275.165	10.335.179.259.378
411	1. Vốn cổ phần	17.1	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	17.1	569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	17.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	17.1	1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17.1	440.961.011.654	383.240.995.867
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		383.240.995.867	370.834.956.823
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		57.720.015.787	12.406.039.044
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.403.045.011.127	11.881.909.279.811

Lương Thị Hồng
Người lập

Lê Minh Phương
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Trưởng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	18.1	162.794.570.266	56.306.650.987
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	(39.968.339.250)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	122.826.231.016	56.306.650.987
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	19, 22	(21.234.007.239)	(18.261.766.992)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		101.592.223.777	38.044.883.995
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	11.898.387	4.418.750.217
22	7. Chi phí tài chính	20	(26.462.836.126)	(22.872.434.536)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(20.935.284.571)	(22.872.434.536)
25	8. Chi phí bán hàng	21	(5.891.946.670)	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22, 23	6.163.549.921	(10.013.199.051)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		75.412.889.289	9.578.000.625
31	11. Thu nhập khác		1.074.955.016	1.366.981.655
32	12. Chi phí khác		(3.385.848.660)	(3.369.419.541)
40	13. Lỗ khác		(2.310.893.644)	(2.002.437.886)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		73.101.995.645	7.575.562.739
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(16.170.189.398)	(3.287.018.819)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	24.3	788.209.540	(407.201.912)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		57.720.015.787	3.881.342.008



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 RIÊNG 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		73.101.995.645	7.575.562.739
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	8, 9.1	1.905.003.449	1.640.730.247
03	Các khoản dự phòng		(11.433.622.695)	-
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		375.087.226	(4.418.750.217)
06	Chi phí lãi vay	20	20.935.284.571	22.872.434.536
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		84.883.748.196	27.669.977.305
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(10.001.480.836)	112.964.611.358
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(525.573.538.901)	6.434.020.365
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		680.239.291.204	(89.367.482.768)
12	Giảm chi phí trả trước		1.963.236.522	859.799.903
14	Tiền lãi vay đã trả		(20.935.284.571)	(9.598.805.043)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(7.764.161.907)	(700.728.418)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		202.811.809.707	48.261.392.702
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(14.491.604.451)	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	9.930.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.981.617.000	-
27	Tiền lãi nhận được		28.705.774	21.560.217
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		37.518.718.323	9.951.560.217
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	16	22.320.618.100	14.517.839.801
34	Tiền trả nợ gốc vay	16	(241.821.617.985)	(116.572.758.131)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(219.500.999.885)	(102.054.918.330)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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		20.829.528.145	(43.841.965.411)
60	Tiền đầu kỳ		2.211.679.229	51.992.281.286
70	Tiền cuối kỳ	4	23.041.207.374	8.150.315.875



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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019 là 138 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 142).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

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

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

Tại ngày 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 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 con 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 con 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 con 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 con này (31 tháng 12 năm 2018: 60%).

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 11.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 đề ngày 30 tháng 8 năm 2019.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, 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 quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2019 và cho 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 suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 6 năm

3.6 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.8 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

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

3.10 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng 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 và công ty liên kết khi Công ty 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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

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

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

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</i>
Tiền mặt	264.033.104	45.292.731
Tiền gửi ngân hàng	22.777.174.270	2.166.386.498
TỔNG CỘNG	23.041.207.374	2.211.679.229

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

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	310.089.931.888	299.389.468.682
Phải thu từ các bên liên quan	262.049.744.408	259.870.341.939
Phải thu từ các bên khác, trong đó:	48.040.187.480	39.519.126.743
- Chi nhánh Công ty CP Đầu Tư-Khai Thác		
- Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA	12.020.039.940	7.460.057.700
- Công ty TNHH TM DV Quốc Tế Hoàn Vũ	6.344.912.234	-
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	1.800.864.260	10.085.448.640
- Công ty CP Đầu Tư-Khai Thác-Sản		
Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA	710.000.000	710.000.000
- Khác	27.164.371.046	21.263.620.403
Dài hạn	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Phải thu từ các bên liên quan (a)	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
TỔNG CỘNG (*)	1.597.234.477.344	1.586.534.014.138
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(152.869.148.883)	(152.869.148.883)
Trong đó:		
Bên liên quan	(140.000.000.000)	(140.000.000.000)
Bên khác	(12.869.148.883)	(12.869.148.883)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.444.365.328.461	1.433.664.865.255
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	1.549.194.289.864	1.547.014.887.395
Bên khác	48.040.187.480	39.519.126.743

- (a) This amount represents the receivables from leasing of the Company's land to Tan Tao Energy Development Corporation ("TEDC") at Kien Luong Power project, this amount would be due for payment on 1 January 2020.

Based on the management's assessment, TEDC has sufficient financial capability to repay the said receivables and the Company's advances of VND 55,532,708,044 (Note 25). Accordingly, the management strongly believed that total receivables due from TEDC of VND 1,342,677,253,500 and the Company's investments into TEDC and Tan Tao Energy Corporation 2 ("TEC 2") of VND 1,752,748,089,908 and VND 417,730,820,290, respectively (Note 11.3) is recoverable which is based on the assessment of recoverability and the forecasted cash flows expected to generate from the Kien Luong Power project as described in the paragraph below.

As 30 June 2019, TEDC and TEC 2 hold 72% and 14%, respectively of equity share in Tan Tao Energy Corporation ("TEC"); TEC is the project developer of Kien Luong Power project. In December 2015, TEC signed a Memorandum of Understanding with the Ministry of Industry and Trade of the Socialist Republic of Vietnam ("MOIT") in order to develop Kien Luong project in the form of Build-Operate-Transfer on the land where TEDC rented from the Company then contributed that land as TEDC's capital contribution into TEC.

Based on the given information that Kien Luong Power project was excluded from the list of National Power Projects in accordance with Decision No.428/QĐ-TTg issued by the Prime Minister on 18 March 2016, the management is in process to clarify with the local authorities the reasons which lead to the project being excluded and the management has proposed to the local authorities if Kien Luong power project can be approved by the Prime Minister as National Electricity project in the year 2021

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

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

5.1 Phải thu khách hàng (tiếp tục)

Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng 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 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 của Công ty. Theo kết quả đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, công nợ phải thu TEDC và giá trị khoản đầu tư của Công ty vào TEDC và TEC 2 là không bị suy giảm và có khả năng thu hồi tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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
Trả trước cho các bên khác, trong đó:	176.932.155.982	172.769.503.740
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	91.006.703.842	91.006.703.842
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên	41.841.700.000	41.841.700.000
- Clearist Inc.	34.398.000.000	34.398.000.000
- Khác	9.685.752.140	5.523.099.898
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	76.910.339.314	77.171.202.114
TỔNG CỘNG	253.842.495.296	249.940.705.854

6. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	572.113.405.996	618.292.600.299
Tạm ứng không lãi suất	567.307.903.802	614.051.621.960
Tạm ứng nhân viên	1.371.936.203	475.912.348
Đặt cọc	294.474.948	294.474.948
Phải thu ngắn hạn khác	3.139.091.043	3.470.591.043
Dài hạn	582.854.150.803	598.554.150.803
Phải thu ứng trước Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	562.480.468.803	562.480.468.803
Phải thu cổ tức	20.000.300.000	20.000.300.000
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
Tạm ứng đầu tư	-	15.700.000.000
TỔNG CỘNG (*)	1.154.967.556.799	1.216.846.751.102
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	1.118.899.428.495	1.165.078.622.798
(*) Trong đó:		
Bên khác	596.051.324.997	591.938.585.920
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	558.916.231.802	624.908.165.182

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

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)	2.519.451.023.131	1.997.876.727.561
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (ii)	472.888.010.489	480.687.667.850
Khu căn hộ Tân Tạo	22.468.968.233	21.886.721.319
Dự án khác	24.433.775.658	24.433.775.658
TỔNG CỘNG	3.039.241.777.511	2.524.884.892.388
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.003.428.706.287	2.489.071.821.164

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

- (i) Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông tại Khu B thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 16.2*).

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 16.1*).

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 16.2*).

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 25*).

Trong kỳ, Công ty 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 515.861.367.288 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu bàn giao giữa Công ty và Công ty Cổ phần Delta Miền Nam, bên liên quan của Công ty vào ngày 31 tháng 1 năm 2019 (*Thuyết minh số 25*).

- (ii) Quyền sử dụng đất 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 16.2*).

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 16.2*).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	38.601.979.289	4.352.950.387	12.290.654.483	984.371.310	56.229.955.469
Mua trong kỳ	-	14.491.604.451	-	-	14.491.604.451
Phân loại lại	-	(44.470.458)	-	44.470.458	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	38.601.979.289	18.800.084.380	12.290.654.483	1.028.841.768	70.721.559.920
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	25.078.398.909	4.265.979.929	12.290.654.483	1.028.841.768	42.663.875.089
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(35.974.225.740)	(4.103.836.382)	(12.290.654.483)	(1.233.485.315)	(53.602.201.920)
Khấu hao trong kỳ	(464.683.475)	(310.486.408)	-	-	(775.169.883)
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	(36.438.909.215)	(4.414.322.790)	(12.290.654.483)	(1.233.485.315)	(54.377.371.803)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	2.627.753.549	249.114.005	-	(249.114.005)	2.627.753.549
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	2.163.070.074	14.385.761.590	-	(204.643.547)	16.344.188.117

(*) Công ty đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 16.2).

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

9. 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 (Thuyết minh số 9.1)	84.399.764.053	84.399.764.053
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 9.2)	<u>53.053.395.384</u>	<u>53.053.395.384</u>
TỔNG CỘNG	137.453.159.437	137.453.159.437
Trừ: giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 9.1)	<u>(22.124.219.201)</u>	<u>(20.994.385.635)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>115.328.940.236</u>	<u>116.458.773.802</u>

9.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>17.083.849.947</u>	<u>67.315.914.106</u>	<u>84.399.764.053</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	(4.366.855.488)	(16.627.530.147)	(20.994.385.635)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	<u>(224.906.344)</u>	<u>(904.927.222)</u>	<u>(1.129.833.566)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>(4.591.761.832)</u>	<u>(17.532.457.369)</u>	<u>(22.124.219.201)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	<u>12.716.994.459</u>	<u>50.688.383.959</u>	<u>63.405.378.418</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>12.492.088.115</u>	<u>49.783.456.737</u>	<u>62.275.544.852</u>

9.2 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.

9.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 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 Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 26.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 18.3.

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

10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

10.1 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 của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 16.2).

10.2 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
Khác	3.346.566.088	3.346.566.088
TỔNG CỘNG	<u>40.152.964.194</u>	<u>40.152.964.194</u>

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Giá gốc các khoản đầu tư		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 11.1)	2.221.815.967.060	2.221.815.967.060
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 11.2)	199.754.743.552	199.754.743.552
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 11.3)	2.621.103.065.432	2.621.103.065.432
TỔNG CỘNG	<u>5.042.673.776.044</u>	<u>5.042.673.776.044</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(106.394.272.640)	(102.080.514.085)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.936.279.503.404</u>	<u>4.940.593.261.959</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

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

11.1 Đầu tư vào công ty con

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

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018		
		Tình trạng hoạt động	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	Đang hoạt động	98,50	1.741.160.000.000	98,5	1.741.160.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	Đang hoạt động	100,00	380.000.000.000	100	380.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuê hải quan	Đang hoạt động	94,50	94.500.000.000	94,5	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bàu trờ Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51,00	6.113.326.060	51	6.113.326.060
Công ty Cổ phần Bờ Biền Dài Tân Tạo	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Trước hoạt động	60,00	17.015.000	60	17.015.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51,00	25.626.000	51	25.626.000
TỔNG CỘNG				2.221.815.967.060		2.221.815.967.060
Dự phòng các khoản đầu tư				(5.697.764.515)		(5.600.496.375)
GIÁ TRỊ THUẬN				2.216.118.202.545		2.216.215.470.685

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

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

11.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2019		Ngày 31 tháng 12 năm 2018	
			% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu /biểu quyết	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	39,00%	199.754.743.552	38,46	199.754.743.552
Dự phòng các khoản đầu tư				(8.414.007.571)		(3.206.988.829)
GIÁ TRỊ THUẬN				191.340.735.981		196.547.754.723

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

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

11.3 Góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá gốc khoản đầu tư	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 Năng lượng Tân Tạo 2 (**)	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	394.767.844.205	10,00	394.767.844.205	12,00
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	16,68	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty 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	2.621.103.065.432		2.621.103.065.432	
Dự phòng đầu tư	(92.282.500.554)		(93.273.028.881)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.528.820.564.878		2.527.830.036.551	

(*) 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).

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

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Phải trả cho người bán, trong đó:		
- Morris Architects Inc.	40.364.133.837	43.025.253.949
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Đức	18.296.175.111	18.296.175.111
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Tân Long Phát	9.790.892.272	12.790.892.272
- Khác	3.264.712.135	3.264.712.135
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	9.012.354.319	8.673.474.431
	3.076.577.303	3.049.897.303
TỔNG CỘNG	43.440.711.140	46.075.151.252

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

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

12.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại dự án E-City Tân Đức	34.128.155.284	10.717.079.952
Khác	8.505.478.463	38.478.127.784
TỔNG CỘNG	42.633.633.747	49.195.207.736

13. 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 giá trị gia tăng	44.680.525.055	9.778.822.505	(1.350.970.197)	53.108.377.363
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.716.221.619	16.170.189.398	(7.764.161.907)	32.122.249.110
Thuế thu nhập cá nhân	831.663.869	589.061.086	(472.762.756)	947.962.199
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
TỔNG CỘNG	70.925.638.133	26.538.072.989	(9.587.894.860)	87.875.816.262

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	744.978.155.325	192.663.595.218
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City Tân Đức	515.861.367.288	-
Chi phí lãi vay	171.508.604.760	136.015.394.181
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
Khác	11.701.933.761	10.741.951.521
Dài hạn	237.087.135.888	237.087.135.888
Chi phí lãi vay	237.087.135.888	237.087.135.888
TỔNG CỘNG	982.065.291.213	429.750.731.106

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

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Ngắn hạn	195.983.150.449	72.008.029.303
Nhận tạm ứng (*)	186.232.433.191	63.957.037.161
Khác	9.750.717.258	8.050.992.142
Dài hạn	9.496.285.940	9.350.091.235
Nhận ký quỹ, ký cược	9.496.285.940	9.350.091.235
TỔNG CỘNG	<u>205.479.436.389</u>	<u>81.358.120.538</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	177.845.707.882	61.097.037.161
<i>Bên khác</i>	27.633.728.507	20.261.083.377

(*) 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 177.845.707.882 VND (Thuyết minh số 25) (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 61.097.037.161 VND).

16. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Vay ngắn hạn	169.014.190.102	275.296.189.911
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)	25.122.722.782	42.344.944.483
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 16.2)	143.891.467.320	231.857.495.428
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả	-	1.093.750.000
Vay dài hạn	405.299.728.675	518.518.728.751
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.2)	405.299.728.675	518.518.728.751
TỔNG CỘNG	<u>574.313.918.777</u>	<u>793.814.918.662</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND
	Số tiền
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	793.814.918.662
Tiền thu từ đi vay	22.320.618.100
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(241.821.617.985)</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	<u>574.313.918.777</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

16. VAY (tiếp theo)

16.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Thời hạn và ngày đáo hạn
	VND	

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam

Khoản vay 1	<u>25.122.722.782</u>	Từ ngày 2 tháng 2 đến ngày 8 tháng 11 năm 2019
-------------	-----------------------	--

16.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Thời hạn và ngày đáo hạn
	VND	

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
Khoản vay 2	30.900.000.000	

Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12
tháng + biên độ 3% - 6%/năm
(trung bình 11,5%/năm)

Lãi suất
(% năm)

8,00

Lãi suất
(% năm)

Mục đích vay

Hình thức đảm bảo

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

Mục đích vay

Hình thức đảm bảo

Tài trợ dự án
Kiên Lương

Quyền sử dụng 41.786 mét vuông tại
KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất
của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại
Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương;
Quyền sử dụng 251.681 mét vuông
tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của
TAD với tổng giá trị
542.402.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

16. VAY (tiếp theo)

16.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2019	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
VND					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	3.891.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 21 tháng 3 năm 2024	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3,7%/năm và được thay đổi mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất lô 181 và tài sản trên đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất lô 711 và tài sản trên đất tại Đức Hòa, Long An	Mua tài sản
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	214.158.158.524	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank +3%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 9,2% đến 10,69%/năm)	Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	148.142.037.471				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	549.191.195.995				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	143.891.467.320				
Vay dài hạn	405.299.728.675				

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
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	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	370.834.956.823	10.322.773.220.334
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	12.406.039.044	12.406.039.044
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	383.240.995.867	10.335.179.259.378
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	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	383.240.995.867	10.335.179.259.378
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	57.720.015.787	57.720.015.787
Ngày 30 tháng 6 năm 2019	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	440.961.011.654	10.392.899.275.165

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2018
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>

17.3 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Cổ phiếu được phép phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	938.463.607	938.463.607
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.321.575	938.321.575

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

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<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>
		VND
Doanh thu gộp	162.794.570.266	56.306.650.987
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	129.934.812.722	-
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất <i>(Thuyết minh số 18.3)</i>	13.379.363.341	14.511.581.804
Doanh thu bán đất nền thương mại	10.663.133.455	32.654.400.610
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.386.010.748	9.140.668.573
Doanh thu bán đất nền tái định cư	431.250.000	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	<u>(39.968.339.250)</u>	-
Doanh thu thuần	<u>122.826.231.016</u>	<u>56.306.650.987</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	89.966.473.472	-
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất <i>(Thuyết minh số 18.3)</i>	13.379.363.341	14.511.581.804
Doanh thu bán căn hộ chung cư	10.663.133.455	32.654.400.610
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.386.010.748	9.140.668.573
Doanh thu bán đất nền tái định cư	431.250.000	-
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan <i>(Thuyết minh số 25)</i>	2.159.795.747	5.247.002.918
Doanh thu với bên khác	120.666.435.269	51.059.648.069

Trong kỳ, Công ty 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 riêng giữa niên độ theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16. 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 Công ty như sau:

	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
		VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	89.966.473.472	115.992.902
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	<u>(7.788.442.254)</u>	<u>(3.230.275)</u>
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	<u>82.178.031.218</u>	<u>112.762.627</u>

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

18. DOANH THU (tiếp theo)

18.2 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>
Cổ tức nhận được	11.898.387	21.560.217
Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	-	4.397.190.000
TỔNG CỘNG	11.898.387	4.418.750.217

18.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 18.1, 19)

	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	13.379.363.341	14.511.581.804
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(2.935.647.186)	(2.926.875.227)
THU NHẬP THUẦN	10.443.716.155	11.584.706.577

19. 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 và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	7.788.442.254	-
Giá vốn dịch vụ cung cấp	7.348.977.834	9.059.755.346
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	2.935.647.186	2.926.875.227
Giá vốn bán đất nền thương mại	2.729.689.965	6.275.136.419
Giá vốn bán đất nền tái định cư	431.250.000	-
TỔNG CỘNG	21.234.007.239	18.261.766.992

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

20. 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	20.935.284.571	22.872.434.536
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	4.313.758.555	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	810.000.000	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	403.793.000	-
TỔNG CỘNG	<u>26.462.836.126</u>	<u>22.872.434.536</u>

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	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 hoa hồng	5.875.128.488	-
Chi phí khác	16.818.182	-
TỔNG CỘNG	<u>5.891.946.670</u>	<u>-</u>

22. CHI PHÍ 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 nhân viên	6.253.663.850	6.328.729.607
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	805.000.000	954.400.000
Chi phí khấu hao	566.770.254	630.725.485
Chi phí bảo trì và phí cây xanh	319.476.477	650.470.713
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(15.700.000.000)	-
Chi phí khác	1.591.539.498	1.448.873.246
TỔNG CỘNG	<u>(6.163.549.921)</u>	<u>10.013.199.051</u>

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

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	7.788.442.254	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.473.454.311	10.664.626.059
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 8, 9.1</i>)	1.905.003.449	1.640.730.247
Chi phí nhân viên	6.253.663.850	6.328.729.607
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(15.700.000.000)	-
Chi phí khác	12.241.840.124	9.640.880.130
TỔNG CỘNG	<u>20.962.403.988</u>	<u>28.274.966.043</u>

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

24.1 Chi phí 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	16.170.189.398	3.287.018.819
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(788.209.540)	407.201.912
TỔNG CỘNG	<u>15.381.979.858</u>	<u>3.694.220.731</u>

Dưới đây là đối chiếu chi phí (thu nhập) thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất 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>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>73.101.995.645</u>	<u>7.575.562.739</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	14.620.399.129	1.515.112.548
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được trừ	761.580.729	2.278.787.059
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	-	(99.678.876)
Chi phí thuế TNDN	<u>15.381.979.858</u>	<u>3.694.220.731</u>

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

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2019</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2018</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>
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất chưa chịu thuế	(57.175.833.313)	(57.110.767.392)	(65.065.921)	(119.970.759)
Chi phí hoạt động phải trả	1.218.991.855	1.218.991.855	-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	862.751.711	-	862.751.711	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	170.510.750	179.987.000	(9.476.250)	-
Lỗi thuế mang sang	-	-	-	(287.231.153)
Khác	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(69.434.719.928)	(70.222.929.468)		
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			788.209.540	(407.201.912)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp 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
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)	Cổ đông	Dịch vụ xây dựng Chi tạm ứng	515.861.367.288 14.335.000.000	- 16.519.383.229
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng Trả hộ gốc vay Cán trừ công nợ Chi tạm ứng	252.700.000.000 - - -	58.350.000.000 57.506.000.000 33.603.102.571 2.000.000.000
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 Nhận 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	12.700.000.000 5.000.000.000	8.378.000.000 1.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	5.000.000.000	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	122.000.000

(*) Trong kỳ, Công ty 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 515.861.367.288 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu bàn vào ngày 31 tháng 1 năm 2019.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp 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
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	2.776.757.626	-
Ông Trần Hữu Phước	Nhân viên	Chi tạm ứng	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng Cho thuê kho	1.850.000.000 1.418.274.000	1.300.000.000 2.578.680.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đồng	Chi tạm ứng	1.300.000.000	-
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:				
			Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
				VND
	Mối quan hệ	Nghiệp vụ		
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	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đồng	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270	43.621.209.270
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng Bán điện	11.656.712.020 20.482.363	10.238.438.020 -
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	6.751.340.755	6.010.694.649
			1.549.194.289.864	1.547.014.887.395

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

25. 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.733.593.885	33.733.593.885	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Dịch vụ xây dựng	26.987.771.449	26.987.771.449	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Sử dụng dịch vụ	16.160.954.980	16.421.817.780	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Khác	28.019.000	28.019.000	
			76.910.339.314	77.171.202.114	
Phải thu khác					
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	157.244.806.129	157.244.806.129	
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	64.764.407.931	44.726.772.131	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	59.483.264.100	54.483.264.100	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo Trường Đại học Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	55.532.708.044	55.512.708.044	
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	51.819.000.000	47.098.000.000	
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 Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

25. 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghịệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018
VND				
Phải thu khác (tiếp theo)				
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng	17.483.987.029	4.117.088
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Chi tạm ứng	14.335.000.000	-
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
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Chi tạm ứng	8.913.682.723	7.613.682.723
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	5.022.900.946	2.243.578.225
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
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.934.000.000	3.914.000.000
Ông Trần Hữu Phước	Nhân viên	Chi tạm ứng	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chi tạm ứng	500.000.000	134.987.353.079
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	214.000.000	214.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Cổ đông	Chi tạm ứng	25.200.000	25.200.000
Công Ty CP Bàu Trờì Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Chi tạm ứng	20.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Lại	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	3.072.033.815
Công ty Cổ phần Khai Thác & Phát Triển Kho Ván Tân Tạo	Công ty con	Ký quỹ	-	278.474.948
			558.916.231.802	624.908.165.182

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

25. 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 30 tháng 6 năm 2018	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi phí dịch vụ	1.975.477.303	1.948.797.303	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Phí san lấp	1.101.100.000	1.101.100.000	
			3.076.577.303	3.049.897.303	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	118.212.646.921	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	29.551.475.717	29.556.475.717	
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	14.173.557.244	12.323.557.244	
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	5.870.000.000	7.070.000.000	
Công ty CP Đầu Tư Tân Tạo	Công ty liên quan	Nhận tạm ứng	883.015.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Cổ đồng	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	8.800	-	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đồng lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	-	2.979.000.000	
			177.845.707.882	61.097.037.161	

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

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

Các nghiệp vụ khác:

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức của Công ty đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan, trị giá 18.124.999.999 VND.

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

26. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2019	Ngày 31 tháng 12 năm 2018
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng (*)	174.184.326.597	709.045.693.885
Tư vấn khảo sát	43.377.480.354	42.632.066.354
Giải phóng mặt bằng	30.737.800.000	30.737.800.000
Tư vấn thiết kế	301.377.516	301.377.516
TỔNG CỘNG	248.600.984.467	782.716.937.755

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	16.626.824.243	16.981.534.213
Từ 1 - 5 năm	41.733.584.393	42.323.833.575
Trên 5 năm	72.802.204.488	63.765.000.000
TỔNG CỘNG	131.162.613.124	123.070.367.788

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

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

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

Các khoản cam kết góp vốn

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

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ theo GCNĐKGD		Vào ngày 30 tháng 6 năm 2018	
		Số tiền VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51	6.043.326.060	64.759.973.940
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	100.000.000.000	60	17.015.000	99.982.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đồ Thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	540.000.000.000	51	25.626.000	539.974.374.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đồ thị Tân Tạo	Công ty liên kết	390.000.000.000	38,46	199.754.743.552	190.245.256.448
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19	1.752.748.089.908	147.251.910.092
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	600.000.000.000	10	394.767.844.205	205.232.155.795
TỔNG CỘNG		4.600.803.300.000		2.771.087.465.015	1.829.715.834.985

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

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

Nợ tiềm tàng

Cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2019, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông. Giá vốn tương ứng của diện tích đất 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, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà số tiền này có thể chênh lệch với số tiền đã được Công ty trích trước.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng 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 vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được tại ngày báo cáo này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định công bố khoản nợ dự phòng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 - Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

27. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một vài số liệu trên báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2019 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:

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Như trình bày trước đây</i>	<i>Ảnh hưởng của phân loại lại</i>	<i>VND Số liệu được phân loại lại</i>
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	79.174.437.930	(22.867.786.943)	56.306.650.987
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	79.174.437.930	(22.867.786.943)	56.306.650.987
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(41.129.553.935)	22.867.786.943	(18.261.766.992)
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ</i>			
Giảm các khoản phải thu	136.424.475.922	(23.459.864.564)	112.964.611.358
Tăng (giảm) các khoản phải trả	(83.213.316.368)	(6.154.166.400)	(89.367.482.768)
Chi tạm ứng kinh doanh thuần	(29.614.030.964)	29.614.030.964	-

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

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

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



Lương Thị Hồng
Người lập



Lê Minh Phương
Kế toán trưởng


Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 8 năm 2019