

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 48

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Thị Hoa	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2019
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên	
Bà Bùi Thị Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019
Ông Võ Tấn Phong	Thành viên	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng Ân	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 12.1 báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 15 tháng 4 năm 2020.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

Số tham chiếu: 60752657/21093653

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính riêng. Đến ngày 31 tháng 12 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 bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 5.1 của báo cáo tài chính riêng. Tại ngày 31 tháng 12 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 tổng giá trị là 2.170.478.910.198 VND và khoản phải thu từ TEDC, TEC2 và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo (“TEC”) với tổng giá trị là 1.352.174.154.446 VND. Việc thu hồi các khoản đầu tư và khoản phải thu này được Ban Giám đốc xác định dựa trên giả định là TEC sẽ tiếp tục thực hiện dự án Nhiệt điện Kiên Lương. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc TEC đang trong quá trình xin các phê duyệt cần thiết từ các Cơ quan Nhà nước cho dự án này.

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

Ngô Thị Thúy Hòa
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4171-2017-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.072.823.071.889	3.455.372.434.659
110	I. Tiền	4	25.849.439.160	2.211.679.229
111	1. Tiền		25.849.439.160	2.211.679.229
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.038.694.541.226	962.985.497.648
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	300.484.544.615	299.389.468.682
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	257.807.241.164	249.940.705.854
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	659.239.222.674	618.292.600.299
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(178.836.467.227)	(204.637.277.187)
140	III. Hàng tồn kho	7	3.005.195.229.420	2.489.071.821.164
141	1. Hàng tồn kho		3.041.008.300.644	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		3.083.862.083	1.103.436.618
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		3.083.862.083	1.103.436.618

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.414.049.883.359	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		21.062.428.488	2.627.753.549
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	21.062.428.488	2.627.753.549
222	Nguyên giá		76.945.353.400	56.229.955.469
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.882.924.912)	(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	116.614.493.114	116.458.773.802
231	1. Nguyên giá		139.868.545.881	137.453.159.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(23.254.052.767)	(20.994.385.635)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.478.434.642.804	1.478.292.359.909
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11.1	1.438.229.395.715	1.438.139.395.715
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.2	40.205.247.089	40.152.964.194
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	4.926.793.222.828	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		2.670.503.065.432	2.621.103.065.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(165.280.553.216)	(102.080.514.085)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.146.399.866	2.865.999.674
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.146.399.866	2.865.999.674
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.486.872.955.248	11.881.909.279.811

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.151.177.884.441	1.546.730.020.433
310	I. Nợ ngắn hạn		1.474.249.612.105	710.651.200.091
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	40.384.107.705	46.075.151.252
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	135.408.179.683	49.195.207.736
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	58.162.530.623	70.925.638.133
314	4. Phải trả người lao động		1.136.447.800	1.030.504.600
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	718.830.741.594	192.663.595.218
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	13.423.263.116	3.378.713.938
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	384.319.438.735	72.008.029.303
320	8. Vay ngắn hạn	18	122.506.732.849	275.296.189.911
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		676.928.272.336	836.078.820.342
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15	275.692.217.722	237.087.135.888
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	9.820.285.940	9.350.091.235
338	3. Vay dài hạn	18	323.503.728.751	518.518.728.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		66.653.146.813	70.222.929.468
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25.3	1.258.893.110	899.935.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.335.695.070.807	10.335.179.259.378
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.335.695.070.807	10.335.179.259.378
411	1. Vốn cổ phần	19.1	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	19.1	569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	19.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	19.1	1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	383.756.807.296	383.240.995.867
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		383.240.995.867	370.834.956.823
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		515.811.429	12.406.039.044
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.486.872.955.248	11.881.909.279.811

Lương Thị Hồng
Người lập

Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

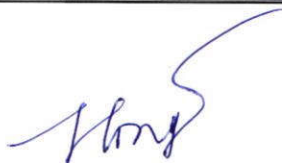
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo


B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		171.889.910.122	106.365.086.448
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	171.889.910.122	106.365.086.448
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(38.989.948.000)	(23.386.251.676)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		132.899.962.122	82.978.834.772
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	635.928.459	5.257.812.900
22	7. Chi phí tài chính	22	(108.762.374.233)	(46.481.084.966)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(54.449.352.062)	(46.481.084.966)
25	8. Chi phí bán hàng	23	(9.213.447.758)	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(2.131.486.216)	(17.979.036.910)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.428.582.374	23.776.525.796
31	11. Thu nhập khác		1.140.828.116	4.038.715.587
32	12. Chi phí khác		(3.386.752.775)	(3.636.512.508)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(2.245.924.659)	402.203.079
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.182.657.715	24.178.728.875
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(14.236.628.941)	(11.685.388.898)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	25.3	3.569.782.655	(87.300.933)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		515.811.429	12.406.039.044


Lương Thị Hồng
Người lập


Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng


Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 4 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.182.657.715	24.178.728.875
	<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	4.540.390.124	3.197.534.128
03	Các khoản dự phòng		37.758.187.281	-
05	Lỗ (lãi) từ hoạt động đầu tư		373.377.341	(6.880.540.173)
06	Chi phí lãi vay	22	54.449.352.062	46.481.084.966
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		108.303.964.523	66.976.807.796
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(23.598.023.296)	951.559.488.037
10	Tăng hàng tồn kho		(518.628.794.700)	(463.776.688.713)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		862.976.460.362	(380.880.969.145)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(260.825.657)	616.163.188
14	Tiền lãi vay đã trả		(14.399.948.520)	(24.922.761.231)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(24.846.839.263)	(1.371.774.227)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		389.545.993.449	148.200.265.705
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(20.715.397.931)	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(49.400.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	23.000.000.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		30.415.659	860.622.900
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(70.084.982.272)	23.860.622.900
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	51.003.933.952	42.344.944.483
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(346.827.185.198)	(264.186.435.145)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(295.823.251.246)	(221.841.490.662)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		23.637.759.931	(49.780.602.057)
60	Tiền đầu năm		2.211.679.229	51.992.281.286
70	Tiền cuối năm	4	25.849.439.160	2.211.679.229



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng




Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 157 (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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 theo GCNĐKKD số 4103010071 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKS có trụ sở chính tại Lô 117-119 Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của MKS là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đề ngày 15 tháng 4 năm 2020.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.10 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	74.096.505	45.292.731
Tiền gửi ngân hàng	25.775.342.655	2.166.386.498
TỔNG CỘNG	25.849.439.160	2.211.679.229

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	300.484.544.615	299.389.468.682
Bên liên quan	262.026.644.489	259.870.341.939
Bên khác, trong đó:	38.457.900.126	39.519.126.743
- Công ty TNHH TM DV Quốc Tế Hoàn Vũ	6.344.912.234	-
- Chi nhánh Công ty CP ĐT-Khai Thác-Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA	5.380.057.700	7.460.057.700
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	1.371.204.827	10.085.448.640
- Khác	25.361.725.365	21.973.620.403
Dài hạn	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Bên liên quan (*)	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
TỔNG CỘNG (**)	1.587.629.090.071	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	1.434.759.941.188	1.433.664.865.255
(**) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.549.171.189.945	1.547.014.887.395
Bên khác	38.457.900.126	39.519.126.743

(*) Số tiền này thể hiện số phải thu từ việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng Tân Tạo ("TEDC") thuê đất của Công ty tại khu nhiệt điện Kiên Lương.

Ngoài ra, Công ty còn các khoản phải thu và đầu tư vào Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo ("TEC") và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 ("TEC 2"). Tổng hợp giá trị đầu tư và các khoản phải thu như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 12.3)	2.170.478.910.198	2.170.478.910.198
- TEDC	1.752.748.089.908	1.752.748.089.908
- TEC 2	417.730.820.290	417.730.820.290
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5.1)	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
- TEDC	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Phải thu khác (Thuyết minh số 6)	65.029.608.990	61.670.286.269
- TEDC	55.532.708.044	55.512.708.044
- TEC	5.552.900.946	2.243.578.225
- TEC 2	3.944.000.000	3.914.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

5.1 Phải thu khách hàng (tiếp theo)

Dựa vào đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, giá trị các khoản phải thu nói trên cùng khoản đầu tư của Công ty vào TEDC và TEC 2 không có khả năng giảm giá trị dựa vào đánh giá giá trị thu hồi và dòng tiền có thể tạo ra từ dự án nhiệt điện Kiên Lương. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, TEDC và TEC 2 nắm giữ vốn chủ sở hữu của TEC theo tỷ lệ lần lượt là 72% và 14%. TEC là chủ đầu tư phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương. Trong tháng 12 năm 2015, TEC đã ký Biên bản Ghi nhớ với Bộ Công thương về việc cam kết đầu tư và phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương theo hình thức Xây dựng-Vận hành-Chuyển giao trên đất mà TEDC đã thuê từ Công ty và TEDC đã góp vốn vào TEC. Dựa trên các thông tin hiện hành về việc dự án Nhiệt điện Kiên Lương không được bao gồm trong danh mục các dự án điện theo Quyết định số 428/QĐ-TTg ban hành từ Thủ tướng Chính phủ vào ngày 18 tháng 3 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá giá trị thu hồi của dự án Nhiệt điện Kiên Lương bằng cách ước tính giá trị thanh lý dự án theo giá trị thị trường đất tại khu vực lân cận để xem xét liệu rằng giá trị thu hồi dự kiến từ việc thanh lý dự án có đủ để hoàn trả khoản phải thu từ TEDC, TEC, TEC 2 và khoản đầu tư của Công ty vào TEDC và TEC 2 hay không. Theo kết quả đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, công nợ phải thu và giá trị khoản đầu tư của Công ty là không bị thất thoát tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác, trong đó:	174.457.561.657	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	7.211.157.815	5.523.099.898
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	83.349.679.507	77.171.202.114
TỔNG CỘNG	257.807.241.164	249.940.705.854
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(2.850.000.000)	(2.850.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	254.957.241.164	247.090.705.854

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	659.239.222.674	618.292.600.299
Tạm ứng không lãi suất	655.508.016.773	614.051.621.960
Tạm ứng nhân viên	424.500.278	475.912.348
Đặt cọc	294.474.948	294.474.948
Khác	3.012.230.675	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
Tạm ứng đầu tư	-	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
TỔNG CỘNG (*)	1.242.093.373.477	1.216.846.751.102
Dự phòng phải thu khác khó đòi	(23.117.318.344)	(48.918.128.304)
Trong đó:		
Bên liên quan	(20.000.000.000)	(30.100.809.960)
Bên khác	(3.117.318.344)	(18.817.318.344)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.218.976.055.133	1.167.928.622.798
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26) (**)	661.116.344.773	624.908.165.182
Bên khác	580.977.028.704	591.938.585.920

(**) Bao gồm trong số dự phải thu bên liên quan là phải thu TEDC, TEC và TEC 2 với số tiền là 65.029.608.990 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	2.522.105.954.141	1.997.876.727.561
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (ii)	468.897.053.763	480.687.667.850
Khu căn hộ Tân Tạo	25.571.517.082	21.886.721.319
Dự án khác	24.433.775.658	24.433.775.658
TỔNG CỘNG	3.041.008.300.644	2.524.884.892.388
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.005.195.229.420	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 18.2).

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 và khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 18.1 và 18.2).

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

Trong năm 2019, 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 26).

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

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 18.2).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CÓ 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:					
Số đầu năm	38.601.979.289	4.103.836.382	12.290.654.483	1.233.485.315	56.229.955.469
Mua mới	-	20.715.397.931	-	-	20.715.397.931
Phân loại lại	-	(44.470.458)	-	44.470.458	-
Số cuối năm	38.601.979.289	24.774.763.855	12.290.654.483	1.277.955.773	76.945.353.400
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	30.142.158.315	4.265.979.929	12.290.654.483	1.028.841.768	47.727.634.495
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(35.974.225.740)	(4.103.836.382)	(12.290.654.483)	(1.233.485.315)	(53.602.201.920)
Khấu hao trong năm	(833.239.235)	(1.447.483.757)	-	-	(2.280.722.992)
Phân loại lại	-	44.470.458	-	(44.470.458)	-
Số cuối năm	(36.807.464.975)	(5.506.849.681)	(12.290.654.483)	(1.277.955.773)	(55.882.924.912)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	2.627.753.549	-	-	-	2.627.753.549
Số cuối năm	1.794.514.314	19.267.914.174	-	-	21.062.428.488

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 9.1)	86.815.150.497	84.399.764.053
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 9.2)	53.053.395.384	53.053.395.384
TỔNG CỘNG	139.868.545.881	137.453.159.437
Trừ: giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 9.1)	(23.254.052.767)	(20.994.385.635)
GIÁ TRỊ THUẦN	116.614.493.114	116.458.773.802

9.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	17.083.849.947	67.315.914.106	84.399.764.053
Chuyển từ hàng tồn kho	-	2.415.386.444	2.415.386.444
Số cuối năm	17.083.849.947	69.731.300.550	86.815.150.497
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(4.366.855.488)	(16.627.530.147)	(20.994.385.635)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(449.812.687)	(1.809.854.445)	(2.259.667.132)
Số cuối năm	(4.816.668.175)	(18.437.384.592)	(23.254.052.767)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	12.716.994.459	50.688.383.959	63.405.378.418
Số cuối năm	12.267.181.772	51.293.915.958	63.561.097.730

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 31 tháng 12 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 27.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 8.861.457.380 VND (2018: 31.781.736.389 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng của các dự án.

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i) (ii)	561.192.825.084	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 (ii)	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	1.438.229.395.715	1.438.139.395.715

- (i) Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 18.2).
- (ii) Chi phí dự án Kiên Lương bao gồm Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương và Khu Đô thị Ba Hòn với tổng giá trị 710.469.831.720 VND được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có khả năng suy giảm giá trị.

11.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.806.398.106
Khác	3.346.566.088	3.346.566.088
TỔNG CỘNG	40.205.247.089	40.152.964.194

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc các khoản đầu tư		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	2.221.815.967.060	2.221.815.967.060
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	199.754.743.552	199.754.743.552
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.3)	2.670.503.065.432	2.621.103.065.432
TỔNG CỘNG	5.092.073.776.044	5.042.673.776.044
Dự phòng đầu tư dài hạn	(165.280.553.216)	(102.080.514.085)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.926.793.222.828	4.940.593.261.959

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty con

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

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	Đang hoạt động	98,50	1.741.160.000.000	98,50	1.741.160.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xường Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xường, văn phòng, nhà ở	Đang hoạt động	100	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	94,50	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bà 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	51,00	6.113.326.060
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Trước hoạt động	60,00	17.015.000	60,00	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	51,00	25.626.000
TỔNG CỘNG				2.221.815.967.060		2.221.815.967.060
Dự phòng các khoản đầu tư				(7.564.987.548)		(5.600.496.375)
GIÁ TRỊ THUẬN				2.214.250.979.512		2.216.215.470.685

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	38,46	199.754.743.552	38,46	199.754.743.552
Dự phòng các khoản đầu tư		(9.066.397.428)		(3.206.988.829)
GIÁ TRỊ THUẬN		190.688.346.124		196.547.754.723

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.3 Góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá gốc khoản đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	% sở hữu (*)	Giá trị VND	% sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo (i)	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo (ii)	444.167.844.205	11,00	394.767.844.205	12,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (i)	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,86	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	2.670.503.065.432		2.621.103.065.432	
Dự phòng đầu tư	(148.649.168.240)		(93.273.028.881)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.521.853.897.192		2.527.830.036.551	

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

(i) Số tiền này được đánh giá không bị tổn thất giá trị bởi Ban Tổng Giám Đốc (Thuyết minh số 5.1).

(ii) Vào ngày 10 tháng 10 năm 2019, Công ty đã góp thêm 49.400.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo ("TTUC") bằng tiền. Theo đó, giá trị góp vốn của Công ty tại TTUC tăng lên 444.167.844.205 VND.

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác, trong đó:		
- Morris Architects Inc.	37.283.034.402	43.025.253.949
- Hoàng Thị Kim Tuyến	18.296.175.111	18.296.175.111
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Đức	8.055.604.406	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Tân Long Phát	-	12.790.892.272
- Khác	-	3.264.712.135
	10.931.254.885	8.673.474.431
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	3.101.073.303	3.049.897.303
TỔNG CỘNG	40.384.107.705	46.075.151.252

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	70.800.832.000	34.042.046.100
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại E-City	51.073.635.707	10.717.079.952
Khách hàng ứng trước mua căn hộ	10.216.210.827	-
Khác	3.317.501.149	4.436.081.684
TỔNG CỘNG	<u>135.408.179.683</u>	<u>49.195.207.736</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	44.680.525.055	10.143.722.378	(12.285.396.478)	42.538.850.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.716.221.619	14.236.628.941	(24.846.839.263)	13.106.011.297
Thuế thu nhập cá nhân	831.663.869	776.306.675	(787.529.763)	820.440.781
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
TỔNG CỘNG	<u>70.925.638.133</u>	<u>25.156.657.994</u>	<u>(37.919.765.504)</u>	<u>58.162.530.623</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	718.830.741.594	192.663.595.218
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	515.861.367.288	-
Chi phí lãi vay	146.321.173.269	136.015.394.181
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
Các khoản khác	10.741.951.521	10.741.951.521
Dài hạn	275.692.217.722	237.087.135.888
Chi phí lãi vay	275.692.217.722	237.087.135.888
TỔNG CỘNG	<u>994.522.959.316</u>	<u>429.750.731.106</u>

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn thể hiện khoản tiền thuê thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	384.319.438.735	72.008.029.303
Nhận tạm ứng (*)	375.800.522.502	63.957.037.161
Khác	8.518.916.233	8.050.992.142
Dài hạn	9.820.285.940	9.350.091.235
Nhận ký quỹ, ký cược	9.820.285.940	9.350.091.235
TỔNG CỘNG	394.139.724.675	81.358.120.538
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	363.048.024.669	61.097.037.161
<i>Bên khác</i>	31.091.700.006	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 351.258.024.669 VND (Thuyết minh số 26) (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 61.097.037.161 VND).

18. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	122.506.732.849	275.296.189.911
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18.1)	44.719.854.421	42.344.944.483
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	77.786.878.428	231.857.495.428
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả	-	1.093.750.000
Vay dài hạn	323.503.728.751	518.518.728.751
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	323.503.728.751	518.518.728.751
TỔNG CỘNG	446.010.461.600	793.814.918.662

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	793.814.918.662	1.015.656.409.324
Cán trừ khoản phải thu	(51.981.205.816)	-
Tiền thu từ đi vay	51.003.933.952	42.344.944.483
Tiền chi trả nợ gốc vay	(346.827.185.198)	(264.186.435.145)
Số cuối năm	<u>446.010.461.600</u>	<u>793.814.918.662</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay	44.719.854.421	Ngày 12 tháng 11 năm 2020	8,00	Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông và tài sản gắn liền với đất tại xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị VND 40.300.000.000.	Bổ sung vốn lưu động

18.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	71.300.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% - 6%/năm (trung bình 11,5%/năm)	Quyền sử dụng 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng 265.693 mét vuông tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD với tổng giá trị 542.402.000.000 VND.	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	17.200.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay	3.489.000.000	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 28.934 mét vuông và tài sản gắn liền với đất tại xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị VND 40.300.000.000.	Mua tài sản

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng

Khoản vay 1	248.709.517.502	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	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 2	60.592.089.677				Tài trợ dự án E-City Tân Đức

TỔNG CỘNG 401.290.607.179

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	77.786.878.428
Vay dài hạn	323.503.728.751

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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
Năm trước						VND
Số đầu năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	370.834.956.823	10.322.773.220.334
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	12.406.039.044	12.406.039.044
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>383.240.995.867</u>	<u>10.335.179.259.378</u>
Năm nay						
Số đầu năm	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 năm	-	-	-	-	515.811.429	515.811.429
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>383.756.807.296</u>	<u>10.335.695.070.807</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

19.3 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	171.889.910.122	106.365.086.448
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	93.556.479.062	-
Doanh thu bán đất nền thương mại	31.974.187.077	59.146.709.701
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 20.3)	26.808.535.598	26.725.887.866
Doanh thu cung cấp dịch vụ	19.550.708.385	20.492.488.881
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	164.118.746.968	100.824.339.066
Doanh thu với bên liên quan	7.771.163.154	5.540.747.382

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	-	4.397.190.000
Khác	635.928.459	860.622.900
TỔNG CỘNG	635.928.459	5.257.812.900

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	26.808.535.598	26.725.887.866
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(5.845.815.966)	(4.487.818.027)
THU NHẬP THUẦN	20.962.719.632	22.238.069.839

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ	16.077.834.132	15.913.402.259
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	9.803.063.704	-
Giá vốn nền thương mại	7.263.234.198	2.985.031.390
Giá vốn thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất	5.845.815.966	4.487.818.027
TỔNG CỘNG	38.989.948.000	23.386.251.676

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	54.449.352.062	46.481.084.966
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	53.099.229.171	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá	810.000.000	-
Lỗi do thanh lý khoản đầu tư tài chính	403.793.000	-
TỔNG CỘNG	108.762.374.233	46.481.084.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	9.213.447.758	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	10.164.895.819	12.437.447.882
Chi phí chuyên gia	3.125.000.000	2.404.400.000
Chi phí khấu hao	841.739.230	937.866.996
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(15.700.000.000)	-
Chi phí khác	3.699.851.167	2.199.322.032
	<u>2.131.486.216</u>	<u>17.979.036.910</u>
TỔNG CỘNG	<u>11.344.933.974</u>	<u>17.979.036.910</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.416.281.890	18.317.802.259
Giá vốn bán đất nền thương mại và đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	18.371.723.744	4.275.315.289
Chi phí nhân viên	10.164.895.819	12.437.447.882
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 8, 9.1)	4.540.390.124	3.197.534.128
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(13.954.912.571)	-
Khác	4.541.590.397	3.137.189.028
	<u>52.079.969.403</u>	<u>41.365.288.586</u>
TỔNG CỘNG	<u>52.079.969.403</u>	<u>41.365.288.586</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	14.236.628.941	11.685.388.898
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(3.569.782.655)	87.300.933
	<u>10.666.846.286</u>	<u>11.772.689.831</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.666.846.286</u>	<u>11.772.689.831</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.182.657.715	24.178.728.875
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	2.236.531.543	4.835.745.775
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được trừ	8.430.314.743	6.936.944.056
Chi phí thuế TNDN	10.666.846.286	11.772.689.831

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	3.497.991.033	-	3.497.991.033	-
Chi phí hoạt động phải trả	1.218.991.855	1.218.991.855	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	251.778.622	179.987.000	71.791.622	-
Lỗi thuế mang sang	-	-	-	(287.231.153)
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất chưa thu được tiền	(57.110.767.392)	(57.110.767.392)	-	199.930.220
Khác	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(66.653.146.813)	(70.222.929.468)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			3.569.782.655	(87.300.933)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng Chi tạm ứng Nhận tạm ứng	517.307.891.823 15.395.000.000 11.017.000.000	437.817.369.363 27.163.000.000 -
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng Trả hộ nợ vay Chi tạm ứng	423.700.000.000 - -	141.150.000.000 57.506.000.000 9.339.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Nhận tạm ứng Chi tạm ứng	57.914.920.861 57.911.215.518	- -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	109.952.030.800	5.046.000.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Góp vốn Chi tạm ứng	49.400.000.000 18.500.000.000	- 3.895.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng	34.706.000.000 24.279.000.000	19.878.000.000 7.850.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	38.072.000.000	1.150.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	18.225.200.000	312.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng Thuê nhà xưởng Phi duy tu	7.500.000.000 5.673.096.000 38.618.556	6.839.000.000 2.836.548.000 48.705.727

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	11.790.000.000	-
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng Thuế đất Phí duy tu Nhận dịch vụ Góp vốn Chi tạm ứng	1.200.000.000 1.090.909.092 968.539.506 385.109.572 - -	24.827.000.000 745.454.545 1.910.039.110 2.052.000.000 180.000.000.000 42.236.257.500
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.306.757.626	2.218.512.600
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	1.300.000.000	7.900.000.000
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	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	-	52.075.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	-	332.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mekong	Công ty con	Chi tạm ứng	-	22.000.000

(*) Trong năm, 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
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	Công ty trong cùng Tập đoàn	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	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270	43.621.209.270	
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng	10.238.438.020	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	8.166.997.199	6.010.694.649	
			1.549.171.189.945	1.547.014.887.395	
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 TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Sử dụng dịch vụ	25.446.838.708	16.421.817.780	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	24.141.246.914	26.987.771.449	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Khác	28.000.000	28.019.000	
			83.349.679.507	77.171.202.114	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Phải thu khác</i>					
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	175.744.806.129	157.244.806.129	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	121.506.407.931	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	92.555.264.100	54.483.264.100	
Quý ITA "Vi tương lai"	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.271.478.900	82.271.478.900	
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	60.504.000.000	47.098.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng 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	Cổ tức Chi tạm ứng	20.000.300.000 10.000.000	20.000.300.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	18.814.600.000	589.400.000	
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Công ty trong cùng Tập đoàn	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	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	9.413.682.723	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	5.552.900.946	2.243.578.225	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đồng	Chi tạm ứng	4.378.000.000	-	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.944.000.000	3.914.000.000	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khác (tiếp theo)					
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	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	25.200.000		25.200.000
Công Ty CP Bầu Trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Chi tạm ứng	20.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chi tạm ứng	-	134.987.353.079	
Bà Nguyễn Thị Lại	Cổ đồng	Chi tạm ứng	-	3.072.033.815	
Công ty Cổ phần Khai Thác & Phát Triển Kho Vạn Tân Tạo	Công ty con	Ký quỹ	-	278.474.948	
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Chi tạm ứng	-	4.117.088	
			661.116.344.773		624.908.165.182
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	1.999.973.303		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
			3.101.073.303		3.049.897.303

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	289.212.646.921	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	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	16.660.874.031	12.323.557.244	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	11.790.000.000	-	-
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đông	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	5.870.000.000	7.070.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	883.015.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	80.004.200	168.004.200	
Cty TNHH Sản Xuất & Xây Dựng Kiên Lương	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	8.800	-	-
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	-	2.979.000.000	
			363.048.024.669	61.097.037.161	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ khác:

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức của Công ty đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư 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.

27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng (*)	101.373.262.070	193.184.326.597
Tư vấn khảo sát	30.737.800.000	42.632.066.354
Giải phóng mặt bằng	42.632.066.354	30.737.800.000
Tư vấn thiết kế	-	301.377.516
TỔNG CỘNG	174.743.128.424	266.855.570.467

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	10.946.571.272	16.981.534.213
Từ 1 - 5 năm	35.512.585.059	42.323.833.575
Trên 5 năm	56.946.664.941	63.765.000.000
TỔNG CỘNG	103.405.821.272	123.070.367.788

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 năm 2019	
		Số tiền VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	60.000.000.000	60	17.015.000	59.982.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	31.451.700.000	51	25.626.000	31.426.074.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51	6.113.326.060	64.689.973.940
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	444.167.844.205	155.832.155.795
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
TỔNG CỘNG		1.762.255.000.000		868.054.631.555	894.200.368.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Nợ tiềm tàng

Hiện tại, Công ty được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Tân Tạo. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 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 bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với 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 và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được tại ngày báo cáo này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định công bố khoản nợ dự phòng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 - Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

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

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


 Lương Thị Hồng
 Người lập


 Nguyễn Thị Hoa
 Kế toán trưởng


 Đặng Thị Hoàng Yến
 Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 4 năm 2020

