

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021



EY

**Building a better
working world**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

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

802

G T
M H
& YC
I NA

H C

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Maya Dangelas	Chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021
Ông Trần Hoàng Ân	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2021
Ông Huỳnh Hồ	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Bùi Thị Phương	Trưởng ban
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Bà Maya Dangelas	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Hoàng Ân	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 22 tháng 2 năm 2021
Ông Mai Công Hồ	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Maya Dangelas.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến Ban Tổng Giám Đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong Thuyết minh số 12.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2021.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

Số tham chiếu: 60752657/22632388/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (“Công ty”) được lập ngày 27 tháng 8 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ vào kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh


Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 28 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã ghi nhận 100% doanh thu cho toàn bộ thời gian cho thuê lại trên phần đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng với tổng diện tích là 926.047 mét vuông. Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội Việt Nam ban hành 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 tương ứng với phần diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá trả tiền thuê đất một lần, mà số tiền này có thể khác với số tiền đã được Công ty trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, Công ty vẫn chưa thể xác định được giá trị tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất nêu trên tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm việc gửi các hồ sơ có liên quan để xác định giá trị tiền thuê đất phải trả một lần cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này.

Ngoài ra, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 5.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đang 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 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 1.405.268.211.634 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 1.384.960.211.634 VND). Các khoản này phát sinh liên quan tới quá trình phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương đang được thực hiện bởi TEC. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Giám đốc của TEC đang trong quá trình chờ các phê duyệt cần thiết từ các Cơ quan Nhà nước cho việc khởi động dự án này.

Kết luận của chúng tôi về công tác soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam




Ernest Young Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.200.874.022.500	4.244.315.380.924
110	I. Tiền	4	8.348.939.480	50.371.478.307
111	1. Tiền		8.348.939.480	50.371.478.307
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.131.305.962.938	1.163.898.552.051
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	278.383.713.922	307.030.479.508
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	240.998.785.801	273.533.106.725
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	830.498.431.967	796.569.433.045
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(218.574.968.752)	(213.234.467.227)
140	III. Hàng tồn kho	7	3.054.275.216.049	3.022.401.921.504
141	1. Hàng tồn kho		3.090.088.287.273	3.058.214.992.728
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		6.943.904.033	7.643.429.062
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		266.440.880	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	6.677.463.153	7.643.429.062

BỘ SỔ SÁCH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.456.794.234.256	8.475.769.013.396
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.869.998.696.259	1.869.998.696.259
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	582.854.150.803
220	II. Tài sản cố định		16.991.385.001	18.347.691.157
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	16.991.385.001	18.347.691.157
222	Nguyên giá		76.945.353.400	76.945.353.400
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(59.953.968.399)	(58.597.662.243)
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	113.095.596.716	114.268.562.182
231	1. Nguyên giá		139.868.545.881	139.868.545.881
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(26.772.949.165)	(25.599.983.699)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.479.223.888.019	1.491.809.729.786
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11.1	1.419.921.855.910	1.438.392.918.491
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.2	59.302.032.109	53.416.811.295
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	12	4.977.484.668.261	4.981.344.334.012
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		2.679.503.065.432	2.674.503.065.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(123.589.107.783)	(114.729.442.032)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.657.668.256.756	12.720.084.394.320


Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

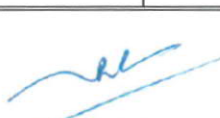
B01a-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.275.077.834.670	2.353.458.490.763
310	I. Nợ ngắn hạn		1.839.582.955.290	1.798.782.719.460
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	30.640.848.204	37.265.070.003
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	200.885.038.859	198.147.459.815
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	3.531.309.854	6.362.541.190
314	4. Phải trả người lao động		1.307.993.291	1.141.205.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	680.681.331.009	709.542.582.655
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	13.585.658.653	11.275.588.459
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	787.049.530.929	712.676.661.847
320	8. Vay ngắn hạn	18	121.823.074.491	122.293.440.491
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		435.494.879.380	554.675.771.303
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	15	306.967.836.778	299.755.840.920
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	11.008.663.241	11.046.663.241
338	3. Vay dài hạn	18	49.463.464.372	175.365.464.372
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	66.992.624.729	67.248.909.660
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	19	1.062.290.260	1.258.893.110
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.382.590.422.086	10.366.625.903.557
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.382.590.422.086	10.366.625.903.557
411	1. Vốn cổ phần	20.1	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	20.1	569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	430.652.158.575	414.687.640.046
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		414.687.640.046	383.756.807.296
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		15.964.518.529	30.930.832.750
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.657.668.256.756	12.720.084.394.320


Lương Thị Hồng
Người lập


Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	66.108.569.603	62.165.233.285
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(14.890.409.651)	(14.986.158.148)
20	3. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		51.218.159.952	47.179.075.137
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính		14.205.608	13.653.903
22 23	5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	(16.860.137.821) (8.000.472.070)	(17.287.474.765) (17.287.474.765)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(1.337.578.965)	-
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(15.196.049.206)	(9.415.619.882)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.838.599.568	20.489.634.393
31	9. Thu nhập khác		1.988.475.445	787.824.623
32	10. Chi phí khác		-	(246.707)
40	11. Lợi nhuận khác		1.988.475.445	787.577.916
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.827.075.013	21.277.212.309
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(4.118.841.415)	(5.894.271.076)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	256.284.931	3.503.983.742
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		15.964.518.529	18.886.924.975



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Maya Dangélas
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.827.075.013	21.277.212.309
	<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	2.529.271.622	2.531.396.641
03	Dự phòng		14.003.564.426	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		-	(13.653.903)
06	Chi phí lãi vay	23	8.000.472.070	17.287.474.765
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		44.360.383.131	41.082.429.812
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		28.218.053.496	(22.442.708.321)
10	Tăng hàng tồn kho		(13.402.231.964)	(9.481.737.618)
11	Tăng các khoản phải trả		72.069.760.662	56.360.130.486
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(266.440.880)	2.100.551.543
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.149.727.858)	(1.981.056.131)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(6.954.394.600)	(15.000.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		93.875.401.987	50.637.609.771
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(4.525.574.814)	(2.840.909.091)
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	12.3	(5.000.000.000)	(2.000.000.000)
27	Tiền lãi nhận được		-	13.653.903
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng hoạt động đầu tư		(9.525.574.814)	(4.827.255.188)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	18	16.160.536.319	18.313.731.814
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(142.532.902.319)	(84.313.411.856)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(126.372.366.000)	(65.999.680.042)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B03a-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(42.022.538.827)	(20.189.325.459)
60	Tiền đầu kỳ		50.371.478.307	25.849.439.160
70	Tiền cuối kỳ	4	8.348.939.480	5.660.113.701



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 120 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 139).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2020: 100%).

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 2020: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 2020: 94,5%).

▶ **Công ty Cổ phần Bàu tròi Tân Tạo Mê Kông ("MKS")**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 51%).

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 51%).

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2020: 60%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty ("Tập đoàn") con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đề ngày 27 tháng 8 năm 2021.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

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

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng 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 giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

3.13 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.14 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.15 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.19 Sự kiện quan trọng trong kỳ

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, và đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau, dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

4. TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	124.502.984	221.595.989
Tiền gửi ngân hàng	8.224.436.496	50.149.882.318
TỔNG CỘNG	<u>8.348.939.480</u>	<u>50.371.478.307</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	278.383.713.922	307.030.479.508
Phải thu từ các bên liên quan	243.551.984.258	264.333.901.689
Phải thu từ các bên khác, trong đó:	34.831.729.664	42.696.577.819
- Công ty TNHH Zuellig Pharma Việt Nam	14.366.488.743	-
- Chi nhánh Công ty CP ĐT-Khai Thác-Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA	9.334.885.249	13.300.057.700
- Công ty TNHH TM DV Quốc Tế Hoàn Vũ	-	6.348.967.087
- Khác	11.130.355.672	23.047.553.032
Dài hạn	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Phải thu từ các bên liên quan (*)	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
TỔNG CỘNG (**)	1.565.528.259.378	1.594.175.024.964
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 THUẬN	1.412.659.110.495	1.441.305.876.081
(**) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.530.696.529.714	1.551.478.447.145
Bên khác	34.831.729.664	42.696.577.819

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

Ngoài ra, Công ty còn các khoản phải thu và đầu tư liên quan đến TEDC, Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo ("TEC") và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 ("TEC 2"), có liên quan đến việc phát triển dự án nhiệt điện Kiên Lương. Tổng hợp giá trị đầu tư và các khoản phải thu như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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 (i)	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Phải thu khác (Thuyết minh số 6)	118.123.666.178	97.815.666.178
- TEDC	55.568.708.044	55.550.708.044
- TEC	58.560.958.134	38.300.958.134
- TEC 2	3.994.000.000	3.964.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

5.1 Phải thu khách hàng (tiếp theo)

- (i) Số dư này thể hiện khoản phải thu từ TEDC tại ngày 30 tháng 6 năm 2021. Số dư này là phần còn lại trong tổng giá trị khoản phải thu đã ghi nhận tương ứng với các lần giao đất là 2.142.250.000.000 VND của hợp đồng thuê đất dài hạn số 2804/HĐKT-10 ngày 28 tháng 4 năm 2010 (tổng giá trị hợp đồng là 4.493.759.876.000 VND). Tính tới năm 2013, TEDC đã thanh toán lũy kế được 855.105.454.544 VND, tương đương với 40% tổng giá trị khoản phải thu đã ghi nhận và tương đương với 19% tổng giá trị hợp đồng.

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 ("Dự án"). Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, giá trị các khoản phải thu cùng khoản đầu tư nói trên của Công ty vào TEDC và TEC 2 không có khả năng suy giảm, và tin tưởng rằng TEC sẽ tiếp tục thực hiện dự án Nhiệt điện Kiên Lương.

Thêm vào đó, 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 do Thủ tướng Chính phủ ban hành vào ngày 18 tháng 3 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu cùng khoản đầu tư nói trên bằng cách ước tính giá trị thanh lý đất thuộc Dự án theo giá trị thị trường tại khu vực lân cận để xem xét rằng liệu 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 suy giảm tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Giám đốc của TEC đã có các văn bản gửi Chính phủ và các cơ quan ban ngành để xin các phê duyệt cần thiết nhằm đưa dự án Nhiệt điện Kiên Lương vào Quy hoạch điện 8. Do đó, Công ty vẫn tin tưởng rằng dự án vẫn sẽ tiếp tục được triển khai thực hiện.

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho các bên khác, trong đó:	172.732.456.244	171.353.777.697
- 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
- Khác	39.884.052.402	38.505.373.855
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	<u>68.266.329.557</u>	<u>102.179.329.028</u>
TỔNG CỘNG	240.998.785.801	273.533.106.725
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>(42.588.501.525)</u>	<u>(37.248.000.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>198.410.284.276</u>	<u>236.285.106.725</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	830.498.431.967	796.569.433.045
Tạm ứng không lãi suất	826.816.354.761	792.776.443.961
Tạm ứng nhân viên	246.775.511	304.748.141
Đặt cọc	294.474.948	294.474.948
Khác	3.140.826.747	3.193.765.995
Dài hạn	582.854.150.803	582.854.150.803
Phải thu ứng trước Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	562.480.468.803	562.480.468.803
Phải thu cổ tức	20.000.300.000	20.000.300.000
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
TỔNG CỘNG (*)	1.413.352.582.770	1.379.423.583.848
Dự phòng phải thu khó đòi	(23.117.318.344)	(23.117.318.344)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan</i>	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
<i>Bên khác</i>	(3.117.318.344)	(3.117.318.344)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.390.235.264.426	1.356.306.265.504
(*) <i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27) (**)</i>	832.537.147.761	798.524.395.961
<i>Bên khác</i>	580.815.435.009	580.899.187.887

(**) Bao gồm trong số dự phải thu bên liên quan là phải thu TEDC, TEC và TEC 2 với số tiền là 118.123.666.178 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 97.815.666.178 VND) (Thuyết minh số 5.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khu E-City Tân Đức (i)	2.567.381.901.081	2.531.968.891.328
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (ii)	470.490.798.120	474.568.697.055
Khu căn hộ Tân Tạo	27.781.812.414	27.243.628.687
Dự án khác	24.433.775.658	24.433.775.658
TỔNG CỘNG	3.090.088.287.273	3.058.214.992.728
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.054.275.216.049	3.022.401.921.504

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 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 27*).
- (ii) Quyền sử dụng đất tại lô 181 và 182 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*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>38.601.979.289</u>	<u>24.774.763.855</u>	<u>12.290.654.483</u>	<u>1.277.955.773</u>	<u>76.945.353.400</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	30.142.158.315	4.308.479.929	12.290.654.483	1.277.955.773	48.019.248.500
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(37.230.456.023)	(7.798.595.964)	(12.290.654.483)	(1.277.955.773)	(58.597.662.243)
Khấu hao trong kỳ	(211.495.524)	(1.144.810.632)	-	-	(1.356.306.156)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>(37.441.951.547)</u>	<u>(8.943.406.596)</u>	<u>(12.290.654.483)</u>	<u>(1.277.955.773)</u>	<u>(59.953.968.399)</u>
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>1.371.523.266</u>	<u>16.976.167.891</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.347.691.157</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u><u>1.160.027.742</u></u>	<u><u>15.831.357.259</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>16.991.385.001</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 9.1)	86.815.150.497	86.815.150.497
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	139.868.545.881
Trừ: giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 9.1)	(26.772.949.165)	(25.599.983.699)
GIÁ TRỊ THUẦN	113.095.596.716	114.268.562.182

9.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Nhà cửa và và vật kiến trúc (*)	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 30 tháng 6 năm 2021	69.731.300.550	17.083.849.947	86.815.150.497
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(20.247.239.036)	(5.352.744.663)	(25.599.983.699)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	(268.038.244)	(904.927.222)	(1.172.965.466)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	(20.515.277.280)	(6.257.671.885)	(26.772.949.165)
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	49.484.061.514	11.731.105.284	61.215.166.798
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	49.216.023.270	10.826.178.062	60.042.201.332

(*) 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).

9.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

9.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 30 tháng 6 năm 2021. 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.

Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 21.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 1.820.337.054 VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020: 3.002.001.420 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương	542.794.153.279	561.324.090.860
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.494.635.995	259.435.760.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	<u>1.419.921.855.910</u>	<u>1.438.392.918.491</u>

11.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Khác	22.443.351.108	16.558.130.294
TỔNG CỘNG	<u>59.302.032.109</u>	<u>53.416.811.295</u>

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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)	2.679.503.065.432	2.674.503.065.432
TỔNG CỘNG	<u>5.101.073.776.044</u>	<u>5.096.073.776.044</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(123.589.107.783)	(114.729.442.032)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.977.484.668.261</u>	<u>4.981.344.334.012</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			% 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 xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	Đang hoạt động	100	380.000.000.000	100	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 thuế hải quan	Đang hoạt động	94,50	94.500.000.000	94,50	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51,00	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				(16.424.653.299)		(7.564.987.548)
GIÁ TRỊ THUẦN				2.205.391.313.761		2.214.250.979.512

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu /biểu quyết	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư	Trước hoạt động	38,46	199.754.743.552	38,46	199.754.743.552
Dự phòng các khoản đầu tư				(9.066.397.428)		(9.066.397.428)
GIÁ TRỊ THUẬN				190.688.346.124		190.688.346.124

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	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	444.167.844.205	11,00	444.167.844.205	11,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ Phần 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 (ii)	20.000.000.000	11	15.000.000.000	7,86
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	2.679.503.065.432		2.674.503.065.432	
Dự phòng đầu tư	(98.098.057.056)		(98.098.057.056)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.581.405.008.376		2.576.405.008.376	

(*) 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 2 tháng 3 năm 2021 và ngày 11 tháng 3 năm 2021, Công ty đã góp thêm 5.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex – Tân Tạo (“Vinatex”) bằng tiền. Theo đó, giá trị góp vốn của Công ty tại Vinatex tăng lên 20.000.000.000 VND.

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả cho người bán, trong đó:	28.727.808.901	34.090.574.700
- Singapore Investment Development Corporation	1.446.567.084	1.446.567.084
- Khác	27.281.241.817	32.644.007.616
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.913.039.303	3.174.495.303
TỔNG CỘNG	30.640.848.204	37.265.070.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại E-City	112.037.107.878	106.199.525.385
Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	60.800.832.000	70.800.832.000
Khác	28.047.098.981	21.147.102.430
TỔNG CỘNG	<u>200.885.038.859</u>	<u>198.147.459.815</u>

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2021
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	7.643.429.062	7.528.202.477	(8.494.168.386)	6.677.463.153
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	8.692.382.486	(8.692.382.486)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.850.162.832	4.118.841.415	(6.954.394.600)	1.014.609.647
Thuế thu nhập cá nhân	815.150.768	251.771.039	(247.449.190)	819.472.617
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
TỔNG CỘNG	<u>6.362.541.190</u>	<u>13.062.994.940</u>	<u>(15.894.226.276)</u>	<u>3.531.309.854</u>

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	680.681.331.009	709.542.582.655
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
Chi phí lãi vay	107.671.762.684	137.033.014.330
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
Khác	11.241.951.521	10.741.951.521
Dài hạn	306.967.836.778	299.755.840.920
Chi phí lãi vay	306.967.836.778	299.755.840.920
TỔNG CỘNG	<u>987.649.167.787</u>	<u>1.009.298.423.575</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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.

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	787.049.530.929	712.676.661.847
Nhận tạm ứng (*)	732.388.488.740	625.857.663.284
Khác	54.661.042.189	86.818.998.563
Dài hạn	11.008.663.241	11.046.663.241
Nhận ký quỹ, ký cược	11.008.663.241	11.046.663.241
TỔNG CỘNG	<u>798.058.194.170</u>	<u>723.723.325.088</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	711.715.248.431	605.172.057.975
<i>Bên khác</i>	86.342.945.739	118.551.267.113

(*) 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 711.715.248.431 VND (Thuyết minh số 27) (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 605.172.057.975 VND).

18. VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vay ngắn hạn	121.823.074.491	122.293.440.491
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	60.921.074.491	76.907.440.491
Vay dài hạn ngắn hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	60.902.000.000	45.386.000.000
Vay dài hạn	49.463.464.372	175.365.464.372
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	49.463.464.372	175.365.464.372
TỔNG CỘNG	<u>171.286.538.863</u>	<u>297.658.904.863</u>

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

	VND
	Số tiền
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	297.658.904.863
Tiền thu từ đi vay	16.160.536.319
Tiền chi trả nợ gốc vay	(142.532.902.319)
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>171.286.538.863</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	<u>60.921.074.491</u>	Từ ngày 4 tháng 7 năm 2021 đến ngày 25 tháng 5 năm 2022	5,5% - 8,3%	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 (Thuyết minh số 7)	Bổ sung vốn lưu động

18.2 Vay ngân hàng dài hạn

Ngân hàng	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn					
Khoản vay 1	2.283.000.000	Hoàn trả hàng tháng 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 (trung bình 10,5%/năm)	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 181 và 182 và tài sản gắn liền trên đất tại KCN Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP Hồ Chí Minh diện tích 4.598 mét vuông; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 711 tại Xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An diện tích 28.934 mét vuông (Thuyết minh số 7 và 9.1).	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Ngân hàng	Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	28.372.946.870	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 (trung bình 9,2%/năm)	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô BC 581987 tại Xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Thành, Tỉnh Long An diện tích 931.366 mét vuông (Thuyết minh số 7)	Tài trợ dự án E-City Tân Đức Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 2	79.709.517.502				
TỔNG CỘNG	<u>110.365.464.372</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	60.902.000.000				
Vay dài hạn	49.463.464.372				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện khoản trợ cấp thôi việc trích trước 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.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020						
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	383.756.807.296	10.335.695.070.807
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	18.886.924.975	18.886.924.975
Ngày 30 tháng 6 năm 2020	<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>402.643.732.271</u>	<u>10.354.581.995.782</u>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	414.687.640.046	10.366.625.903.557
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	15.964.518.529	15.964.518.529
Ngày 30 tháng 6 năm 2021	<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>430.652.158.575</u>	<u>10.382.590.422.086</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>9.384.636.070.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
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 2020: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Doanh thu thuần	66.108.569.603	62.165.233.285
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	41.305.533.349	33.589.136.604
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 21.2)	14.853.224.386	14.558.563.231
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.321.691.868	10.487.515.377
Doanh thu bán đất nền tái định cư	628.120.000	1.870.941.709
Doanh thu bán đất nền thương mại	-	1.659.076.364
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.586.540.451	2.451.651.385
Doanh thu với bên khác	63.522.029.152	59.713.581.900

Trong kỳ, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành của Công ty như sau:

	VND	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	41.305.533.349	1.420.073.972
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	(4.404.523.662)	(153.137.573)
Lợi nhuận gộp về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	<u>36.901.009.687</u>	<u>1.266.936.399</u>

21.2 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư (Thuyết minh số 9.3, 21.1, 22)

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.853.224.386	14.558.563.231
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(2.854.856.373)	(3.105.691.986)
THU NHẬP THUẦN	11.998.368.013	11.452.871.245

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Giá vốn dịch vụ cung cấp	7.305.409.616	7.663.859.043
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	4.404.523.662	3.615.545.599
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	2.854.856.373	3.105.691.986
Giá vốn bán đất nền tái định cư	325.620.000	172.500.000
Giá vốn bán đất nền thương mại	-	428.561.520
TỔNG CỘNG	<u>14.890.409.651</u>	<u>14.986.158.148</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	8.859.665.751	-
Chi phí lãi vay	8.000.472.070	17.287.474.765
TỔNG CỘNG	<u>16.860.137.821</u>	<u>17.287.474.765</u>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng	1.337.578.965	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	6.208.267.807	5.875.371.940
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	5.340.501.525	-
Chi phí khấu hao	211.495.524	213.620.543
Khác	3.435.784.350	3.326.627.399
	<u>15.196.049.206</u>	<u>9.415.619.882</u>
TỔNG CỘNG	<u>16.533.628.171</u>	<u>9.415.619.882</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.115.046.096	8.423.859.043
Chi phí nhân viên	6.208.267.807	5.875.371.940
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	5.340.501.525	-
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	4.730.143.662	4.790.902.464
Chi phí khấu hao (<i>Thuyết minh số 8, 9.1</i>)	2.529.271.622	2.531.396.641
Khác	4.500.807.110	2.780.247.942
TỔNG CỘNG	<u>31.424.037.822</u>	<u>24.401.778.030</u>

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.118.841.415	5.894.271.076
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(256.284.931)	(3.503.983.742)
TỔNG CỘNG	<u>3.862.556.484</u>	<u>2.390.287.334</u>

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>19.827.075.011</u>	<u>21.277.212.309</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	3.965.415.002	4.255.442.462
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
(Sử dụng phần chi phí lãi vay không được trừ mang sang từ năm trước) chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (*)	(102.858.518)	1.037.073.058
Khác	-	(2.902.228.186)
Chi phí thuế TNDN	<u>3.862.556.484</u>	<u>2.390.287.334</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 132/NĐ-CP ngày 5 tháng 11 năm 2020 do Chính phủ ban hành về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, chi phí lãi vay lũy kế chưa được trừ hết được chuyển sang năm sau tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 47.465.750.159 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 47.980.042.749 VND). Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển tới năm	Tổng chi phí lãi vay không được trừ có thể chuyển (**)	Lãi vay không được trừ đã chuyển đến ngày 30 tháng 6 năm 2021 (**)	Không được chuyển	VND
					Lãi vay không được trừ chưa chuyển tại ngày 30 tháng 6 năm 2021
2019	2024	39.965.687.150	(514.292.590)	-	39.451.394.560
2020	2025	8.014.355.599	-	-	8.014.355.599
TỔNG CỘNG		47.980.042.749	(514.292.590)	-	47.465.750.159

(**) Chi phí lãi vay không được trừ nêu theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí hoạt động phải trả	1.514.597.356	1.218.991.855	295.605.501	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	212.458.052	251.778.622	(39.320.570)	-
Lãi vay	-	-	-	601.755.556
	<u>1.727.055.408</u>	<u>1.470.770.477</u>		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất chưa chịu thuế	(57.110.767.392)	(57.110.767.392)	-	-
Khác	(11.608.912.745)	(11.608.912.745)	-	2.902.228.186
	<u>(68.719.680.137)</u>	<u>(68.719.680.137)</u>		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	<u>(66.992.624.729)</u>	<u>(67.248.909.660)</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			<u>256.284.931</u>	<u>3.503.983.742</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng Chi tạm ứng	165.250.000.000 -	81.050.000.000 14.000.000.000
Công ty Cổ phần Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	12.100.000.000	14.680.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng	6.000.000.000 -	9.600.000.000 3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	-	7.687.500.000
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	20.260.000.000	4.925.000.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Dịch vụ xây dựng	21.105.000.000 -	3.949.000.000 961.234.545
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng Cho thuê kho (*) Phí bảo trì (*)	3.000.000.000 1.489.187.700 18.867.670	2.885.000.000 1.418.274.000 19.481.403
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Góp vốn	5.000.000.000	2.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Cty TNHH Khai Thác Dịch Vụ Kinh Doanh Văn Phòng & Nhà Xưởng Tân Tạo	Công ty con	Doanh thu cho thuê đất (*)	545.454.546	545.454.545
		Phí bảo dưỡng (*)	533.030.535	468.441.437
		Cung cấp dịch vụ	381.900.100	347.878.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	160.600.000	179.250.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	25.003.000.000	-
		Chi tạm ứng	19.590.000.000	31.000.000
(*) Doanh thu cho bên liên quan (Thuyết minh số 21.1)			2.586.540.451	2.451.651.385

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
<i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5.1)</i>				
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	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	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	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Thanh lý khoản đầu tư	31.831.209.270	43.621.209.270
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	11.591.840.988	10.460.052.853
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng	128.934.000	10.252.639.566
			<u>1.530.696.529.714</u>	<u>1.551.478.447.145</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 5.2)				
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ xây dựng	19.579.174.798	53.082.644.269
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	14.925.560.874	15.335.090.874
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Khác	28.000.000	28.000.000
			68.266.329.557	102.179.329.028
Phải thu khác (Thuyết minh số 6)				
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	252.374.806.129	240.274.806.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	136.842.764.100	136.842.764.100
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	96.665.407.931	111.078.407.931
Quỹ ITA "Vi tương lai"	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.271.478.900	82.254.198.900
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	71.654.000.000	65.654.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	55.568.708.044	55.550.708.044
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	58.560.958.134	38.300.958.134

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu khác (Thuyết minh số 6) (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức Chi tạm ứng	20.020.300.000 -	20.015.300.000 -
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	19.401.850.000	19.241.250.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	14.413.682.723	14.413.682.723
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	10.628.996.000	10.628.996.000
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	9.432.000.000	-
Công ty Cổ Phần Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.994.000.000	3.964.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	470.195.800	30.200.000
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 CP Bầu Trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	Chi tạm ứng	20.000.000	20.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Chi tạm ứng	4.000.000	41.124.000
			832.537.147.761	798.524.395.961

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 13)				
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/Công ty được đầu tư	Phí san lấp	1.101.100.000	1.101.100.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi phí dịch vụ	811.939.303	2.073.395.303
			1.913.039.303	3.174.495.303
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 17)				
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	675.129.272.445	521.528.646.921
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	12.493.475.717	12.523.475.717
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	19.026.511.469	30.458.134.813
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	4.170.000.000	5.870.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	883.015.000	883.015.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	-	11.790.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	-	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	-	80.004.200
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	-	1.365.772.524
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	-	11.673.000.000
Khác	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	12.973.800	8.800
			711.715.248.431	605.172.057.975

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Cam kết bảo lãnh:

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 (*Thuyết minh số 7*).

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020</i>
Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị	173.745.000	32.469.200
Thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc	341.559.500	132.140.000
TỔNG CỘNG	515.304.500	164.609.200

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng (*)	94.963.391.442	97.848.027.997
Tư vấn khảo sát	42.632.066.354	30.737.800.000
Giải phóng mặt bằng	30.737.800.000	42.632.066.354
TỔNG CỘNG	168.333.257.796	171.217.894.351

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Dưới 1 năm	14.645.950.700	14.657.531.200
Từ 1 - 5 năm	56.698.075.550	55.612.961.200
Trên 5 năm	49.717.273.000	55.955.134.000
TỔNG CỘNG	121.061.299.250	126.225.626.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	
		Số tiền VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51,00	6.113.326.060	64.689.973.940
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	60.000.000.000	60,00	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	51,00	25.626.000	31.426.074.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10,00	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	600.000.000.000	10,00	444.167.844.205	155.832.155.795
TỔNG CỘNG		1.762.255.000.000		868.054.631.555	894.200.368.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2021 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Nợ tiềm tàng

Cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã ghi nhận 100% doanh thu cho toàn bộ thời gian cho thuê lại trên phần đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng với tổng diện tích là 926.047 mét vuông. Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội Việt Nam ban hành 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 tương ứng với phần diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá trả tiền thuê đất một lần, mà số tiền này có thể khác với số tiền đã được Công ty trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Công ty vẫn chưa xác định được giá trị tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất nêu trên tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm việc gửi các hồ sơ có liên quan để xác định giá trị tiền thuê đất phải trả một lần cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và đang chờ phản hồi từ các cơ quan 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.

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

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



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Maya Dangelas
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 8 năm 2021