

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 60

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

Số tham chiếu: 60752657/21093653

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 15 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 29 của báo cáo tài chính hợp nhất. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.673.327 mét vuông. Giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

Ngoài ra, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 5.1 của báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn ghi nhận khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Tân Tạo (“TEDC”) và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (“TEC 2”) với tổng giá trị là 2.170.478.910.198 VND và khoản phải thu từ TEDC, TEC2 và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo (“TEC”) với tổng giá trị là 1.359.274.154.446 VND. Việc thu hồi các khoản đầu tư và khoản phải thu này được Ban Giám đốc xác định dựa trên giả định là TEC sẽ tiếp tục thực hiện dự án Nhiệt điện Kiên Lương. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc TEC đang trong quá trình xin các phê duyệt cần thiết từ các Cơ quan Nhà nước cho dự án này.

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



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.116.847.795.125	5.878.662.818.065
110	I. Tiền	4	102.091.604.386	50.430.231.699
111	1. Tiền		97.091.604.386	50.430.231.699
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.843.935.816.020	1.453.793.108.485
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	456.620.851.345	471.503.435.506
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	420.752.298.150	520.610.807.147
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	1.224.087.612.025	728.097.382.808
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 6	(257.524.945.500)	(266.418.516.976)
140	III. Hàng tồn kho	7	4.167.561.217.571	4.373.272.190.718
141	1. Hàng tồn kho		4.218.650.114.314	4.416.707.194.549
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(51.088.896.743)	(43.435.003.831)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		3.259.157.148	1.167.287.163
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	3.203.851.229	1.111.981.244
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		55.305.919	55.305.919

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.183.725.059.572	7.207.016.309.250
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.984.998.085.759	2.019.211.781.599
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	1.346.004.904.282	1.364.518.600.122
216	2. Phải thu dài hạn khác	6	638.993.181.477	654.693.181.477
220	II. Tài sản cố định		86.963.993.731	62.699.845.319
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	81.280.054.198	58.963.711.785
222	Nguyên giá		179.248.349.100	145.494.215.255
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(97.968.294.902)	(86.530.503.470)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		1.789.374.140	2.003.065.052
225	Nguyên giá		2.136.909.090	2.136.909.090
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(347.534.950)	(133.844.038)
227	3. Tài sản cố định vô hình		3.894.565.393	1.733.068.482
228	Nguyên giá		9.345.018.497	6.564.136.940
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.450.453.104)	(4.831.068.458)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	502.081.071.596	510.175.710.158
231	1. Nguyên giá		661.222.809.168	649.150.613.015
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(159.141.737.572)	(138.974.902.857)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.494.648.119.280	1.478.947.062.626
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.438.229.395.715	1.438.139.395.715
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	56.418.723.565	40.807.666.911
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	3.099.726.126.687	3.124.681.371.268
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		320.135.645.523	323.438.766.515
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.008.617.564.898	2.959.217.564.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(229.027.083.734)	(157.974.960.145)
260	VI. Tài sản dài hạn khác	8	15.307.662.519	11.300.538.280
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		15.307.662.519	11.300.538.280
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.300.572.854.697	13.085.679.127.315

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo


B01-DN/HN

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.707.297.730.411	2.698.722.130.250
310	I. Nợ ngắn hạn		1.962.419.854.680	1.811.013.122.066
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	415.066.271.150	613.536.900.041
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	298.961.901.556	259.410.887.833
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	127.381.855.321	138.778.792.005
314	4. Phải trả người lao động		3.523.423.367	3.564.224.164
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	867.076.837.936	365.062.753.521
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	13.423.263.116	3.606.288.879
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	111.883.899.385	99.506.958.576
320	8. Vay ngắn hạn	19	125.024.232.849	327.468.147.047
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		744.877.875.731	887.709.008.184
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	275.692.217.722	237.087.135.888
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	58.036.316.849	49.142.453.475
338	3. Vay dài hạn	19	324.993.978.751	522.441.535.567
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	84.181.315.251	77.399.700.104
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.974.047.158	1.638.183.150
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.593.275.124.286	10.386.956.997.065
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.593.275.124.286	10.386.956.997.065
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	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	9.154.986.000	9.154.986.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	858.331.154.964	655.424.112.776
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		655.424.112.776	574.233.602.493
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		202.907.042.188	81.190.510.283
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.449.995.811	34.038.910.778
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.300.572.854.697	13.085.679.127.315


Lương Thị Hồng
Người lập


Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.328.716.962.150	689.015.823.210
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(22.158.333.554)	(199.988.158.217)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	1.306.558.628.596	489.027.664.993
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(886.262.448.463)	(258.209.729.449)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		420.296.180.133	230.817.935.544
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	7.383.430.588	26.173.524.610
22	7. Chi phí tài chính	23	(137.415.339.208)	(72.809.954.414)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(57.155.943.528)	(56.795.159.682)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	13.1	(3.303.120.992)	(2.328.510.618)
25	9. Chi phí bán hàng	24	(10.092.598.855)	(875.972.059)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(49.765.823.218)	(96.148.125.329)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		227.102.728.448	84.828.897.734
31	12. Thu nhập khác	26	13.091.446.561	7.239.551.459
32	13. Chi phí khác	26	(5.115.097.245)	(6.889.854.907)
40	14. Lợi nhuận khác		7.976.349.316	349.696.552
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		235.079.077.764	85.178.594.286
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(21.979.335.396)	(25.586.807.767)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	(6.781.615.147)	23.201.040.527
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		206.318.127.221	82.792.827.046
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		202.907.042.188	81.190.510.283
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.411.085.033	1.602.316.763
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	216	87
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	216	87


Lương Thị Hồng
Người lập


Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		235.079.077.764	85.178.594.286
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		34.038.178.920	30.092.744.559
03	Các khoản dự phòng		70.148.309.033	50.424.610.428
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		805.172.275	(2.180.531.767)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.735.342.752)	(24.408.683.215)
06	Chi phí lãi vay	23	57.155.943.528	56.795.159.682
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		390.491.338.768	195.901.893.973
09	Giảm các khoản phải thu		27.268.128.151	601.517.794.763
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		191.580.461.298	(856.322.423.326)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(68.723.575.477)	344.767.803.169
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(6.098.994.224)	1.979.830.486
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.051.693.657)	(33.016.908.816)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.811.577.561)	(3.412.338.124)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		489.654.087.298	251.415.652.125
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(40.976.608.975)	-
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		40.602.060	15.567.064.631
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(49.400.000.000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	14.376.130.095
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		253.557.502	469.470.702
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng) từ hoạt động đầu tư		(90.082.449.413)	30.412.665.428
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19	60.322.149.098	66.295.131.896
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(408.232.414.296)	(410.008.542.635)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(347.910.265.198)	(343.713.410.739)

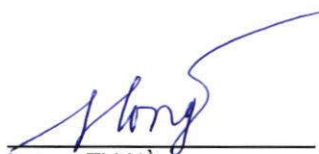
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B03-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		51.661.372.687	(61.885.093.186)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		50.430.231.699	112.315.324.885
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	102.091.604.386	50.430.231.699



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động được đăng kí của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; và kinh doanh nhà ở (xây dựng và sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 652 (31 tháng 12 năm 2018: 593).

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2018: 100%).

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

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

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại kỳ kế toán 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 hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định*

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

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

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.7 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.7 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng các khoản đầu tư

Dự phòng 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 hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Thuê tài sản

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

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 năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

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

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	532.707.775	122.373.190
Tiền gửi ngân hàng	96.558.896.611	50.307.858.509
Các khoản tương đương tiền (*)	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	102.091.604.386	50.430.231.699

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4.3%/năm đến 5.0%/năm.

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

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	456.620.851.345	471.503.435.506
Bên liên quan	246.940.872.054	248.145.022.693
Bên khác, trong đó:	209.679.979.291	223.358.412.813
- Công ty TNHH MNS Meat Sài Gòn	21.649.183.440	-
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	19.521.649.186	20.316.168.619
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	13.190.866.667	11.265.974.006
- Công ty TNHH Đầu tư Marigold	9.785.343.839	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Quốc Tế Hoàn Vũ	6.344.912.234	-
- Chi nhánh Công ty CP ĐT-Khai Thác-Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA	5.380.057.700	7.460.057.700
- Công ty Cổ phần Thực phẩm và Thương mại Thuận Phương Long An	2.137.996.472	-
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	1.371.204.827	10.085.448.640
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	-	40.231.477.781
- Các khách hàng khác	130.298.764.926	133.999.286.067
Dài hạn	1.346.004.904.282	1.364.518.600.122
Bên liên quan (*)	1.301.307.313.296	1.303.833.682.620
Bên khác, trong đó:	44.697.590.986	60.684.917.502
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	30.743.032.004	36.607.924.665
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	10.996.015.542	18.664.716.422
- Khác	2.958.543.440	5.412.276.415
TỔNG CỘNG (**)	1.802.625.755.627	1.836.022.035.628
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(163.183.668.257)	(162.036.348.364)
Trong đó:		
Bên liên quan	(140.000.000.000)	(140.000.000.000)
Bên khác	(23.183.668.257)	(22.036.348.364)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.639.442.087.370	1.673.985.687.264
(**) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.548.248.185.350	1.551.978.705.313
Bên khác	254.377.570.277	284.043.330.315

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

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

5.1 Phải thu khách hàng (tiếp theo)

(*) Số tiền này bao gồm số phải thu từ việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng Tân Tạo ("TEDC") thuê đất của Công ty tại khu nhiệt điện Kiên Lương là 1.287.144.545.456 VND.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		
(Thuyết minh số 13.3)	2.170.478.910.198	2.170.478.910.198
- TEDC	1.752.748.089.908	1.752.748.089.908
- TEC 2	417.730.820.290	417.730.820.290
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5.1)	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
- TEDC	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Phải thu khác (Thuyết minh số 6)	72.129.608.990	68.770.286.269
- TEDC	55.532.708.044	55.512.708.044
- TEC	12.652.900.946	9.343.578.225
- TEC 2	3.944.000.000	3.914.000.000

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

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

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

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	90.943.052.974	98.319.611.992
Bên khác, trong đó:	329.809.245.176	422.291.195.155
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	91.006.703.842	221.319.611.936
- Toho Technology	71.624.100.024	36.862.228.832
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam	52.360.424.272	52.360.424.272
- Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên	41.841.700.000	41.841.700.000
- Clearist Inc.	34.398.000.000	34.398.000.000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thạnh Phú	6.548.395.100	6.548.395.100
- Công ty Koda International	3.213.628.430	3.213.628.430
- Khác	28.816.293.508	25.747.206.585
TỔNG CỘNG (*)	420.752.298.150	520.610.807.147
Dự phòng phải thu khó đòi	(14.741.676.371)	(8.126.166.600)
GIÁ TRỊ THUẦN	406.010.621.779	512.484.640.547
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	90.943.052.974	98.319.611.992
Bên khác	329.809.245.176	422.291.195.155

6. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.224.087.612.025	728.097.382.808
Tạm ứng hoàn lại không lãi suất	1.213.543.537.909	721.184.489.239
Tạm ứng cho nhân viên	1.074.308.123	1.562.615.326
Đặt cọc, ký quỹ	294.474.948	294.474.948
Phải thu ngắn hạn khác	9.175.291.045	5.055.803.295
Dài hạn	638.993.181.477	654.693.181.477
Phải thu tạm ứng - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	571.474.877.623	571.474.877.623
Phải thu cổ tức	67.144.921.854	67.144.921.854
Tạm ứng đầu tư	-	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
TỔNG CỘNG (*)	1.863.080.793.502	1.382.790.564.285
Dự phòng phải thu khó đòi	(79.599.600.872)	(96.256.002.012)
Trong đó:		
Bên liên quan	(20.000.000.000)	(30.100.809.960)
Bên khác	(59.599.600.872)	(66.155.192.052)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.783.481.192.630	1.286.534.562.273
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 28) (**)	1.206.704.414.528	747.437.609.541
Bên khác	656.376.378.974	635.352.954.744

(**) Bao gồm trong số dự phải thu bên liên quan là phải thu TEDC, TEC và TEC 2 với số tiền là 72.129.608.990 VND.

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

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	2.521.043.661.434	1.992.183.371.508
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (ii)	947.813.572.940	1.587.369.891.568
KCN Tân Tạo (iii)	468.897.053.763	480.687.667.850
Chung cư Tân Đức	117.203.718.210	202.220.694.777
Khu dân cư Tân Đức (iv)	31.353.122.020	32.840.975.009
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	53.987.839.226	56.798.304.573
Chung cư Tân Tạo Plaza	25.571.517.082	21.886.721.319
Dự án khác	52.779.629.639	42.719.567.945
TỔNG CỘNG	4.218.650.114.314	4.416.707.194.549
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(51.088.896.743)	(43.435.003.831)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.167.561.217.571	4.373.272.190.718

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

- (i) Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông tại Khu B thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 19.2*).
Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn và khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 19.1 và 19.2*).
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 28*).
Trong năm 2019, Tập đoàn đã ghi nhận tăng hàng tồn kho liên quan đến chi phí xây dựng đường Thiên Nga, đường Đại lộ Tân Tạo A, Đại lộ Tân Tạo B, Đại lộ Tân Tạo C với số tiền là 515.861.367.288 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu bàn giao giữa Tập đoàn và Công ty Cổ phần Delta Miền Nam, bên liên quan của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 1 năm 2019 (*Thuyết minh số 28*).
- (ii) Quyền sử dụng đất 251.681 mét vuông tại KCN Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 19.2*).
- (iii) Quyền sử dụng đất 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 19.2*).
Quyền sử dụng đất tại lô 181 và tài sản gắn liền trên đất tại KCN Tân Tạo được thế chấp cho khoản vay ngân hàng dài hạn (*Thuyết minh số 19.2*).
- (iv) Quyền sử dụng đất 24.327 mét vuông tại Khu Dân cư Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay dài hạn (*Thuyết minh số 19.2 và 19.3*).

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

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Phí bảo trì và cải tạo cơ sở hạ tầng KCN	3.083.862.083	1.066.924.913
Công cụ, dụng cụ	75.597.690	45.056.331
Khác	44.391.456	-
	<u>3.203.851.229</u>	<u>1.111.981.244</u>
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa nhà xưởng	9.583.443.677	6.094.861.783
Phí thuê đất	3.893.880.430	3.985.815.089
Công cụ, dụng cụ	1.718.460.635	917.811.736
Khác	111.877.777	302.049.672
	<u>15.307.662.519</u>	<u>11.300.538.280</u>
TỔNG CỘNG	<u>18.511.513.748</u>	<u>12.412.519.524</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc (*)	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	106.881.762.268	15.311.038.320	21.405.510.478	1.824.347.769	71.556.420	145.494.215.255
Mua trong năm	-	24.932.461.411	433.090.910	-	-	25.365.552.321
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	1.269.098.638	-	-	-	-	1.269.098.638
Phân loại lại	7.434.229.443	(44.470.458)	-	44.470.458	-	7.434.229.443
Thanh lý	-	(164.746.557)	(150.000.000)	-	-	(314.746.557)
Số cuối năm	115.585.090.349	40.034.282.716	21.688.601.388	1.868.818.227	71.556.420	179.248.349.100
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	38.235.427.456	6.547.968.674	16.909.991.914	1.547.749.869	71.556.420	63.312.694.333
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(55.189.093.064)	(8.565.716.079)	(20.940.194.851)	(1.763.943.056)	(71.556.420)	(86.530.503.470)
Khấu hao trong năm	(3.613.770.473)	(2.693.454.054)	(24.108.020)	(60.404.713)	-	(6.391.737.260)
Thanh lý	-	124.144.497	150.000.000	-	-	274.144.497
Phân loại lại	(5.320.198.669)	44.470.458	-	(44.470.458)	-	(5.320.198.669)
Số cuối năm	(64.123.062.206)	(11.090.555.178)	(20.814.302.871)	(1.868.818.227)	(71.556.420)	(97.968.294.902)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	51.692.669.204	6.745.322.241	465.315.627	60.404.713	-	58.963.711.785
Số cuối năm	51.462.028.143	28.943.727.538	874.298.517	-	-	81.280.054.198

(*) Tập đoàn đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19.2).

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

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 10.1)	608.169.413.784	596.097.217.631
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 10.2)	53.053.395.384	53.053.395.384
TỔNG CỘNG	661.222.809.168	649.150.613.015
Trừ: Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 10.1)	(159.141.737.572)	(138.974.902.857)
GIÁ TRỊ THUẦN	502.081.071.596	510.175.710.158

10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	45.698.276.813	550.398.940.818	596.097.217.631
Chuyển từ hàng tồn kho	-	2.415.386.444	2.415.386.444
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	6.591.682.420	13.280.238.289	19.871.920.709
Phân loại lại	(2.780.881.557)	(7.434.229.443)	(10.215.111.000)
Số cuối năm	49.509.077.676	558.660.336.108	608.169.413.784
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(13.161.282.071)	(125.813.620.786)	(138.974.902.857)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(3.252.785.213)	(24.222.345.796)	(27.475.131.009)
Phân loại lại	694.511.169	6.613.785.125	7.308.296.294
Số cuối năm	(15.719.556.115)	(143.422.181.457)	(159.141.737.572)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	32.536.994.742	424.585.320.032	457.122.314.774
Số cuối năm	33.789.521.561	415.238.154.651	449.027.676.212

10.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

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

10.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Tập đoàn đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 29.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 21.3.

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

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 8.861.457.380 VND (năm trước: 38.135.850.237 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 các dự án.

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i) (ii)	561.192.825.084	561.192.825.084
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.403.503.995	259.313.503.995
Khu Đô thị Ba Hòn (ii)	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	1.438.229.395.715	1.438.139.395.715

(i) Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 19.2).

(ii) Chi phí dự án Kiên Lương bao gồm Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương và Khu Đô thị Ba Hòn với tổng giá trị 710.469.831.720 VND được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có khả năng suy giảm giá trị.

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.806.398.106
Hệ thống xử lý nước thải	18.765.183.665	3.346.566.088
Khác	794.858.899	654.702.717
TỔNG CỘNG	56.418.723.565	40.807.666.911

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	320.135.645.523	323.438.766.515
Đầu tư vào đơn vị khác	3.008.617.564.898	2.959.217.564.898
Trong đó:		
Đầu tư vào công ty niêm yết (Thuyết minh số 13.2)	13.994.600.000	13.994.600.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	2.994.622.964.898	2.945.222.964.898
TỔNG CỘNG	3.328.753.210.421	3.282.656.331.413
Dự phòng đầu tư dài hạn (Thuyết minh số 13.2 và 13.3)	(229.027.083.734)	(157.974.960.145)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.099.726.126.687	3.124.681.371.268

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư	Trước hoạt động	38,46	196.935.534.163	38,46	197.060.715.864
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế	Đang hoạt động	49,00	123.200.111.360	49,00	126.378.050.651
TỔNG CỘNG				320.135.645.523		323.438.766.515

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

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

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

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

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

	VND		
	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm và số cuối năm	199.754.743.552	135.672.390.327	335.427.133.879
Phần lỗ kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(2.694.027.688)	(9.294.339.676)	(11.988.367.364)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(125.181.701)	(3.177.939.291)	(3.303.120.992)
Số cuối năm	(2.819.209.389)	(12.472.278.967)	(15.291.488.356)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	197.060.715.864	126.378.050.651	323.438.766.515
Số cuối năm	196.935.534.163	123.200.111.360	320.135.645.523

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

13.2 Đầu tư vào công ty niêm yết

Công ty niêm yết	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000	1.399.460	13.994.600.000
Dự phòng giảm giá đầu tư			(7.836.976.000)		(7.836.976.000)
GIÁ TRỊ THUẬN			6.157.624.000		6.157.624.000

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

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

13.3 Đầu tư góp vốn vào công ty khác

Giá gốc khoản đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	% sở hữu (*)	Giá trị VND	% sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo (i)	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo (ii)	660.960.043.671	16,00	611.560.043.671	13,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (i)	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	91.327.700.000	11,44	91.327.700.000	11,44
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
Khác	1.822.361.029		1.822.361.029	
TỔNG CỘNG	2.994.622.964.898		2.945.222.964.898	
Dự phòng đầu tư	(221.190.107.734)		(150.137.984.145)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.773.432.857.164		2.795.084.980.753	

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

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

(ii) Vào ngày 10 tháng 10 năm 2019, Tập đoàn đã góp thêm 49.400.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo ("TTUC") bằng tiền. Theo đó, giá trị góp vốn của Tập đoàn tại TTUC tăng lên 660.960.043.671 VND.

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

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	403.778.417.258	602.260.592.149
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	332.063.350.735	538.235.652.643
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	18.296.175.111
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Túc	16.367.288.713	8.311.684.307
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Tân Long Phát	5.754.215.405	9.018.927.540
- Nhà cung cấp khác	31.297.387.294	28.398.152.548
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	11.287.853.892	11.276.307.892
TỔNG CỘNG	<u>415.066.271.150</u>	<u>613.536.900.041</u>

14.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	296.688.348.307	259.385.015.904
Khách hàng thuê đất	202.870.928.861	194.030.939.071
- Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	70.800.832.000	34.042.046.100
- Công ty TNHH MTV Hán Thái Việt Nam	27.026.401.478	-
- Công ty TNHH Easy Keen	24.335.258.040	-
- Công ty TNHH Công Nghệ Điện Camet Việt Nam	13.764.366.048	-
- Công ty TNHH In Bdt Vietnam	-	30.533.136.550
- Công ty TNHH Jadson Int'l Footwear	-	48.738.020.886
- Khách hàng khác	66.944.071.295	80.717.735.535
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại	61.352.306.690	46.018.664.461
Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ	10.216.210.827	-
Khác	22.248.901.929	19.335.412.372
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.273.553.249	25.871.929
TỔNG CỘNG	<u>298.961.901.556</u>	<u>259.410.887.833</u>

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.788.477.418	21.979.335.396	(29.811.577.561)	67.956.235.253
Thuế giá trị gia tăng	59.535.000.883	52.084.051.807	(55.835.088.202)	55.783.964.488
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
Thuế thu nhập cá nhân	816.950.429	3.981.625.575	(3.795.283.699)	1.003.292.305
Các loại thuế khác	941.135.685	57.011.246	(57.011.246)	941.135.685
TỔNG CỘNG	<u>138.778.792.005</u>	<u>78.102.024.024</u>	<u>(89.498.960.708)</u>	<u>127.381.855.321</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	867.076.837.936	365.062.753.521
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	515.861.367.288	-
Chi phí lãi vay	237.238.460.192	224.877.834.775
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	83.483.295.634	109.142.034.792
Khác	30.493.714.822	31.042.883.954
Dài hạn	275.692.217.722	237.087.135.888
Chi phí lãi vay	275.692.217.722	237.087.135.888
TỔNG CỘNG	<u>1.142.769.055.658</u>	<u>602.149.889.409</u>

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	111.883.899.385	99.506.958.576
Nhận tạm ứng (*)	98.553.465.687	84.041.697.210
Khác	13.330.433.698	15.465.261.366
Dài hạn	58.036.316.849	49.142.453.475
Nhận ký quỹ, ký cược (**)	48.216.030.909	49.142.453.475
Khác	9.820.285.940	-
TỔNG CỘNG	169.920.216.234	148.649.412.051
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>82.377.803.608</i>	<i>70.708.023.225</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>87.542.412.626</i>	<i>77.941.388.826</i>

(*) Các khoản này bao gồm số tiền ứng trước không lãi suất nhận được từ các bên liên quan và không có thời hạn thanh toán trị giá 75.752.412.626 VND (Thuyết minh số 28) (31 tháng 12 năm 2018: 77.941.388.826 VND).

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

19. VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Vay ngắn hạn	125.024.232.849	327.468.147.047
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	44.719.854.421	43.187.307.560
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	77.786.878.428	280.655.503.784
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	2.517.500.000	3.625.335.703
Vay dài hạn	324.993.978.751	522.441.535.567
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	323.503.728.751	518.518.728.751
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh số 19.3)	1.490.250.000	3.922.806.816
TỔNG CỘNG	450.018.211.600	849.909.682.614

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	849.909.682.614	1.193.623.093.353
Cán trừ khoản phải thu	(51.981.205.816)	-
Tiền thu từ đi vay	60.322.149.098	66.295.131.896
Tiền chi trả nợ gốc vay	(408.232.414.296)	(410.008.542.635)
Số cuối năm	<u>450.018.211.600</u>	<u>849.909.682.614</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	57.600.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% - 6%/năm (trung bình 11,5%/năm)	Quyền sử dụng của 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng 251.681 mét vuông đất tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD tổng giá trị 542.402.000.000 VND	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	30.900.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	161.159.569.708	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank +3%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 9,2% đến 10,69%/năm)	Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	148.142.037.471				

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay	3.489.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 21 tháng 3 năm 2024	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng + 3,7%/năm và được thay đổi mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất lô 181 và tài sản trên đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông và tài sản gắn liền với đất tại xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị VND 40.300.000.000.	Mua tài sản

TỔNG CỘNG 401.290.607.179

Trong đó:

Vay dài hạn

đến hạn trả 77.786.878.428

Vay dài hạn 323.503.728.751

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay dài hạn từ đối tượng khác

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

Bên cho vay	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Quý đầu tư Phát triển Tỉnh Long An					
Khoản vay	2.714.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 20 tháng 6 năm 2021	Lãi suất cố định (13%/năm)	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327 mét vuông và tổng giá trị tài sản hoàn thành từ "Trung tâm Dạy Nghề Công nghệ và Ứng dụng Tân Đức" sở hữu bởi Tập đoàn trị giá 123 tỷ VND	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức

Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH Một Thành Viên Quốc Tế Chaillease

Khoản vay	1.293.750.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 17 tháng 5 năm 2022	Lãi suất tiêu chuẩn (thả nổi) + biên độ (1,67)	Số tiền ký quỹ 230.000.000	Thuê xe tải
-----------	---------------	--	--	----------------------------	-------------

TỔNG CỘNG

4.007.750.000
Trong đó:
Vay dài hạn
đến hạn trả
Vay dài hạn
2.517.500.000
1.490.250.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	574.233.602.493	10.271.727.576.004
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	81.190.510.283	81.190.510.283
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>655.424.112.776</u>	<u>10.352.918.086.287</u>
Năm nay						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	655.424.112.776	10.352.918.086.287
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	202.907.042.188	202.907.042.188
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>858.331.154.964</u>	<u>10.555.825.128.475</u>

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

20.3 Cổ phiếu

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

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

20.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	202.907.042.188	81.190.510.283
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>938.321.575</u>	<u>938.321.575</u>
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>216</u>	<u>87</u>

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

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu gộp	1.328.716.962.150	689.015.823.210
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	963.717.457.905	273.914.673.789
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	133.089.949.071	113.822.861.876
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 21.3)</i>	135.404.150.597	112.292.400.569
<i>Doanh thu bán đất nền thương mại</i>	96.505.404.577	188.985.886.976
Các khoản giảm trừ doanh thu	(22.158.333.554)	(199.988.158.217)
<i>Hàng bán trả lại, trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	(22.158.333.554)	(199.988.158.217)
Doanh thu thuần	1.306.558.628.596	489.027.664.993
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	941.559.124.351	73.926.515.572
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	133.089.949.071	113.822.861.876
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 21.3)</i>	135.404.150.597	112.292.400.569
<i>Doanh thu bán đất nền</i>	96.505.404.577	188.985.886.976
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	1.306.418.903.596	488.365.199.893
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	139.725.000	662.465.100

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

	VND	
	<i>Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.306.558.628.596	372.028.299.381
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	961.789.720.986	7.028.795.136
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	<u>(886.262.448.463)</u>	<u>(228.344.217.144)</u>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	420.296.180.133	143.684.082.237
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	<u>235.079.077.764</u>	<u>(41.533.020.132)</u>

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi trả chậm	6.481.785.250	9.093.611.716
Lãi tiền gửi ngân hàng	253.557.502	469.470.702
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	-	14.376.130.095
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.180.531.767
Khác	648.087.836	53.780.330
TỔNG CỘNG	<u>7.383.430.588</u>	<u>26.173.524.610</u>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	135.404.150.597	112.292.400.569
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(25.490.274.561)</u>	<u>(16.015.830.622)</u>
TỔNG CỘNG	<u>109.913.876.036</u>	<u>96.276.569.947</u>

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

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	646.284.532.038	101.500.349.548
Giá vốn dịch vụ	118.609.176.418	100.548.628.486
Giá vốn nền thương mại	92.783.293.636	35.904.273.865
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	25.490.274.561	16.015.830.622
Khác	3.095.171.810	4.240.646.928
TỔNG CỘNG	<u>886.262.448.463</u>	<u>258.209.729.449</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	57.155.943.528	56.795.159.682
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	60.951.313.629	1.846.302.933
Lỗ chênh lệch tỷ giá	18.904.289.051	14.168.491.799
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	403.793.000	-
TỔNG CỘNG	<u>137.415.339.208</u>	<u>72.809.954.414</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	9.847.804.894	560.000.000
Chi phí nhân viên	240.793.961	228.199.559
Khác	4.000.000	87.772.500
	<u>10.092.598.855</u>	<u>875.972.059</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	32.342.620.764	28.088.118.909
Dự phòng phải thu khó đòi	1.207.238.484	46.828.902.586
Khác	16.215.963.970	21.231.103.834
	<u>49.765.823.218</u>	<u>96.148.125.329</u>
TỔNG CỘNG	<u>59.858.422.073</u>	<u>97.024.097.388</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	646.284.532.038	101.500.349.548
Giá vốn bán đất nền thương mại	92.783.293.636	35.904.273.865
Giá vốn dịch vụ cung cấp	118.609.176.418	100.548.628.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.592.117.277	3.087.735.548
Chi phí khấu hao	34.038.178.920	30.092.744.559
Chi phí nhân viên	32.583.414.725	28.316.318.468
Dự phòng phải thu khó đòi	1.207.238.484	46.828.902.586
Khác	6.022.919.038	8.954.873.777
TỔNG CỘNG	946.120.870.536	355.233.826.837

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	13.091.446.561	7.239.551.459
Tiền phạt thu được	4.398.999.401	3.318.934.340
Tiền phạt do hủy hợp đồng	3.153.300.862	276.527.056
Khác	5.539.146.298	3.644.090.063
Chi phí khác	(5.115.097.245)	(6.889.854.907)
Các khoản phạt	(4.030.942.137)	(1.973.411.634)
Lãi phạt nộp chậm thuế	(370.169.774)	(3.655.640.784)
Khác	(713.985.334)	(1.260.802.489)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	7.976.349.316	349.696.552

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

27.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	21.979.335.396	25.586.807.767
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	6.781.615.147	(23.201.040.527)
TỔNG CỘNG	28.760.950.543	2.385.767.240

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.1 Thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	235.079.077.764	85.178.594.286
Thuế TNDN theo thuế suất của Tập đoàn	47.015.815.553	17.035.718.857
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	8.901.630.869	8.766.119.758
Chia lỗ từ công ty liên kết	660.624.198	(464.545.895)
Điều chỉnh thu nhập tính thuế từ việc cho thuê cơ sở hạ tầng	(27.817.120.077)	(4.798.110.474)
Thuế TNDN được miễn tại TAD	-	(17.668.514.429)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(484.900.577)
Chi phí thuế TNDN	28.760.950.543	2.385.767.240

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoạt động	4.184.711.833	4.184.711.833	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(782.029.550)	(2.676.431.314)	1.894.401.764	3.810.262.001
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất và nhà xưởng chưa chịu thuế	(77.188.596.671)	(64.747.468.642)	(12.441.128.029)	19.662.713.033
Khác	(10.395.400.863)	(14.160.511.981)	3.765.111.118	(271.934.507)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(84.181.315.251)	(77.399.700.104)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(6.781.615.147)	23.201.040.527

Lỗ chuyển sang từ năm trước

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

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2019		Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2019
			Không được chuyển lỗ		
2017	2022	18.564.575.220	-	-	18.564.575.220

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng Chi tạm ứng Mua dịch vụ Doanh thu bán hàng	517.307.891.823 15.878.000.000 18.942.353.594 103.492.500	444.621.283.995 34.786.061.135 -
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng Góp vốn	204.500.000.000 49.400.000.000	3.895.000.000 -
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	114.452.030.800	13.046.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Doanh thu bán hàng Chi phí xây dựng	75.491.117.000 - -	5.150.000.000 176.212.400 147.636.364
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Nhận tạm ứng Chi tạm ứng	57.914.920.861 57.911.215.518	- 2.500.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Dịch vụ cung cấp Doanh thu bán hàng	34.706.000.000 - - -	31.898.000.000 9.050.000.000 6.135.000.000 423.624.700
Công ty Cổ phần Đầu Tư & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	22.725.200.000	312.000.000
Công ty Cổ phần Tân Phương Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	11.790.000.000	17.475.250.000

(*) Trong năm, Tập đoàn đã ghi nhận tăng hàng tồn kho liên quan đến chi phí xây dựng đường Thiên Nga, đường Đại lộ Tân Tạo A, Đại lộ Tân Tạo B, Đại lộ Tân Tạo C với số tiền là 515.861.367.288 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu bàn vào ngày 31 tháng 1 năm 2019.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghị vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA – RICE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Doanh thu từ dịch vụ Chi tạm ứng Doanh thu bán hàng Mua hàng hóa	2.185.579.363 1.300.000.000 36.232.500 -	- 7.900.000.000 28.516.800 154.515.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	3.306.757.626	2.218.512.600
Bà Nguyễn Thị Lại	Cổ đồng	Chi tạm ứng	-	71.040.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	-	52.075.000.000
Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Cổ đồng	Chi tạm ứng	-	8.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	-	332.000.000
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	-	44.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Công ty liên kết	Doanh thu bán hàng	-	25.513.900

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khách hàng					
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/Công ty được đầu tư	Cho thuê đất	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh lý khoản đầu tư	200.000.000.000	200.170.246.450	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270	43.621.209.270	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho thuê đất	16.089.307.345	18.235.030.958	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	1.393.123.279	1.212.567.079	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đồng lớn/Đồng sở hữu/Công ty được đầu tư	Cung cấp dịch vụ	-	1.293.077.720	
Khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	-	302.028.380	
			1.548.248.185.350	1.551.978.705.313	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Dịch vụ xây dựng	55.793.082.812	63.929.992.830	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	34.361.600.162	34.361.600.162	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	760.370.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	28.000.000	28.019.000	
			90.943.052.974	98.319.611.992	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khác					
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	475.934.806.129	197.819.806.129	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	136.014.407.931	54.734.772.131	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	132.742.003.592	58.737.435.900	
Quý ITA "Vi Tương Lai"	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.271.478.900	82.271.478.900	
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	63.504.000.000	50.118.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA - RICE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	60.261.911.455	57.161.911.455	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	55.532.708.044	55.512.708.044	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cổ tức	47.144.621.854	47.144.621.854	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	32.814.600.000	589.400.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức	20.010.300.000	20.000.300.000	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	12.652.900.946	9.343.578.225	
Công ty Cổ phần Truyền thông – Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	10.628.996.000	10.628.996.000	
Bà Nguyễn Thị Lại	Cổ đông	Chi tạm ứng	65.000.000.000	78.672.033.815	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	4.463.479.677	-	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khác (tiếp theo)					
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	3.944.000.000	3.914.000.000	
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Chi tạm ứng	3.085.000.000	3.004.117.088	
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi hộ	214.000.000	214.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	25.200.000	-	
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	20.000.000	-	
Ông Trần Hoàng Ân	Cổ đồng	Chi tạm ứng	440.000.000	70.000.000	
Công ty Cổ phần Tân Phương Đông	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi tạm ứng	-	17.475.250.000	
Các cá nhân khác	Cổ đồng	Chi khác	-	25.200.000	
			1.206.704.414.528	747.437.609.541	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi phí dịch vụ	8.186.780.589	8.186.780.589	8.186.780.589
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	1.999.973.303	1.988.427.303	1.988.427.303
Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương	Cổ đông lớn/ Công ty được đầu tư	Dịch vụ xây dựng	1.101.100.000	1.101.100.000	1.101.100.000
			11.287.853.892	11.276.307.892	11.276.307.892
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	2.214.602.544	-	-
Ông Trần Hoàng Ân	Cổ đông	Khác	58.950.705	-	-
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Khác	-	25.871.929	25.871.929
			2.273.553.249	25.871.929	25.871.929

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả ngắn hạn khác					
Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Nhận tạm ứng	31.631.795.000	31.631.795.000	31.631.795.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	29.551.475.717	29.556.475.717	29.556.475.717
Công ty Cổ phần Tân Đông Phương	Cổ đông	Nhận tạm ứng	11.790.000.000	-	-
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đông	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	1.520.222.414	1.520.222.414	1.520.222.414
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Khác	1.332.377.508	1.332.377.508	1.332.377.508
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Khác	1.050.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	883.015.000	-	-
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	698.973.987	3.677.973.987	3.677.973.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	80.004.200	168.004.200	168.004.200
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Nhận tạm ứng	4.540.000	4.540.000	4.540.000
Công ty TNHH Xây dựng và Sản xuất Kiên Lương	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận tạm ứng	8.800	-	-
			87.542.412.626	77.941.388.826	

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

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

Các nghiệp vụ khác:

Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức của Tập đoàn đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay với số tiền là 18.124.999.999 VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam.

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

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản cam kết theo hợp đồng liên quan đến việc xây dựng và dịch vụ phục vụ dự án như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng (*)	920.950.894.963	416.944.581.294
Tư vấn khảo sát	77.192.385.000	30.737.800.000
Giải phóng mặt bằng	50.316.084.754	42.632.066.354
Tư vấn thiết kế	5.554.582.400	301.377.516
TỔNG CỘNG	<u>1.054.013.947.117</u>	<u>490.615.825.164</u>

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	79.367.831.875	87.875.114.055
Từ 1 - 5 năm	180.475.856.734	196.474.154.493
Trên 5 năm	113.043.568.130	122.905.113.689
TỔNG CỘNG	<u>372.887.256.739</u>	<u>407.254.382.237</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Theo GCNĐKKD			Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	
		Vốn điều lệ VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19,00	1.752.748.089.908	147.251.910.092	
Công Ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10,00	417.730.820.290	582.269.179.710	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	750.000.000.000	16,00	660.960.043.671	89.039.956.329	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	230.000.000.000	38,46	199.754.743.552	30.245.256.448	
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Tân Tạo	Công ty liên kết	147.000.000.000	49,00	135.672.390.327	11.327.609.673	
TỔNG CỘNG		4.027.000.000.000		3.166.866.087.748	860.133.912.252	

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

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

Nợ tiềm tàng

Hiện tại, Tập đoàn được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.673.327 mét vuông, cũng như xác định giá vốn tương ứng của diện tích đã được cho thuê lại bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với Cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 21.162.725.108 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội ban hành vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn, Tập đoàn có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà số tiền này có thể chênh lệch với số tiền đã được Tập đoàn đã trích trước.

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

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	Nhà xưởng, nhà kho và văn phòng cho thuê	Đất nền	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019					
Doanh thu thuần					
Doanh thu	941.559.124.351	126.867.602.597	96.505.404.577	138.789.949.071	1.303.722.080.596
Tổng doanh thu	941.559.124.351	126.867.602.597	96.505.404.577	138.789.949.071	1.303.722.080.596
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	295.274.592.313	104.213.876.036	3.722.110.941	17.085.600.843	420.296.180.133
Chi phí không phân bổ					(185.217.102.369)
Lợi nhuận thuần trước thuế					235.079.077.764
Chi phí thuế TNDN					(28.760.950.543)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					206.318.127.221
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	4.336.399.843.686	585.802.942.025	3.032.233.429.392	376.801.586.584	8.331.237.801.687
Tài sản không phân bổ					4.969.335.053.010
Tổng tài sản					13.300.572.854.697
Công nợ bộ phận					
Công nợ không phân bổ	1.209.883.453.060	9.115.919.291	577.775.212.002	59.960.507.035	1.856.735.091.388
Tổng công nợ					850.562.639.023
					2.707.297.730.411

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê và văn phòng cho thuê	Nhà xưởng, nhà kho cho thuê	Đất nền	Cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018					
Doanh thu thuần					
Doanh thu	73.926.515.572	106.592.400.569	188.985.886.976	119.522.861.876	489.027.664.993
Tổng doanh thu	73.926.515.572	106.592.400.569	188.985.886.976	119.522.861.876	489.027.664.993
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	(27.573.833.976)	90.576.569.947	153.081.613.111	14.733.586.462	230.817.935.544
Chi phí không phân bổ					(145.639.341.258)
Lợi nhuận thuần trước thuế					85.178.594.286
Thu nhập thuế TNDN					(2.385.767.240)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					82.792.827.046
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	5.202.347.003.761	613.383.569.084	2.566.697.505.409	295.780.124.140	8.678.208.202.394
Tài sản không phân bổ					4.407.470.924.921
Tổng tài sản					13.085.679.127.315
Công nợ bộ phận	1.407.117.209.265	15.093.048.674	11.341.078.132	41.514.822.983	1.475.097.677.283
Công nợ không phân bổ					1.223.624.452.967
Tổng công nợ					2.698.722.130.250

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

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

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



Lương Thị Hồng
Người lập



Nguyễn Thị Hoa
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 4 năm 2020

H H H