

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 2018

**CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
CÔNG NGHIỆP
TÂN TẠO**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP
TÂN TẠO

DN: cn=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO,
c=VN, l=Bình Tân, st=Hồ Chí Minh
Date: 2019.04.10 15:03:23 +07'00'

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 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên độc lập	
Ông Trần Hoàng Ân	Thành viên	
Ông Trần Đình Hưng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018
Ông Đặng Quang Hạnh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018

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	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018
Ông Đỗ Tuấn Cường	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên	
Ông Võ Tấn Phong	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong 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 6 tháng 4 năm 2019
Ông Trần Đình Hưng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2018

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 2018.

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 2018, 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 8 tháng 4 năm 2019

Số tham chiếu: 60752657/20265033

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 8 tháng 4 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 29 của báo cáo tài chính hợp nhất. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.876.498 mét vuông. Giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội ban hành vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn, 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. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá nêu trên, 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 riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với Kiểm toán Nhà nước Việt Nam để xác định tiền thuê đất phải trả cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và Ban Tổng Giám đốc cũng đã nộp các hồ sơ cần thiết đến các cơ quan Nhà nước và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được.

Ngoài ra, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 6.1 của báo cáo tài chính hợp nhất trình bày tính không chắc chắn trong đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về khả năng thu hồi của khoản đầu tư của Tập đoàn 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 với số tiền lần lượt là 1.752.748.089.908 VND và 417.730.820.190 VND và khoản phải thu TEDC là 1.342.657.000.000 VND.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 8 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.878.662.818.065	5.571.758.906.800
110	I. Tiền	5	50.430.231.699	112.315.324.885
111	1. Tiền		50.430.231.699	112.315.324.885
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.453.793.108.485	1.905.718.594.788
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	471.503.435.506	569.404.574.226
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	520.610.807.147	431.878.032.117
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	728.097.382.808	1.122.276.197.926
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(266.418.516.976)	(217.840.209.481)
140	III. Hàng tồn kho	8	4.373.272.190.718	3.553.565.958.148
141	1. Hàng tồn kho		4.416.707.194.549	3.589.379.029.372
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(43.435.003.831)	(35.813.071.224)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.167.287.163	159.028.979
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.111.981.244	103.723.060
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 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.207.016.309.250	7.373.279.586.571
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.019.211.781.599	2.197.378.937.073
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	1.364.518.600.122	1.526.355.551.207
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	654.693.181.477	671.023.385.866
220	II. Tài sản cố định		62.699.845.319	72.524.770.113
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	58.963.711.785	57.272.022.977
222	Nguyên giá		145.494.215.255	142.405.002.134
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(86.530.503.470)	(85.132.979.157)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		2.003.065.052	-
225	Nguyên giá		2.136.909.090	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(133.844.038)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	10	1.733.068.482	15.252.747.136
228	Nguyên giá		6.564.136.940	21.037.324.940
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.831.068.458)	(5.784.577.804)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	510.175.710.158	497.645.268.340
231	1. Nguyên giá		649.150.613.015	610.124.642.685
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(138.974.902.857)	(112.479.374.345)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.478.947.062.626	1.456.654.463.598
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.438.139.395.715	1.406.507.440.803
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	40.807.666.911	50.147.022.795
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	3.124.681.371.268	3.134.787.520.497
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		323.438.766.515	417.423.502.811
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.959.217.564.898	2.873.492.674.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(157.974.960.145)	(156.128.657.212)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		11.300.538.280	14.288.626.950
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		11.300.538.280	14.288.626.950
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.085.679.127.315	12.945.038.493.371

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.698.722.130.250	2.640.874.323.352
310	I. Nợ ngắn hạn		1.811.013.122.066	1.565.795.747.916
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	613.536.900.041	218.138.373.275
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	259.410.887.833	251.732.786.630
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	138.778.792.005	138.798.661.265
314	4. Phải trả người lao động		3.564.224.164	2.549.663.444
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	365.062.753.521	337.450.645.932
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.606.288.879	6.063.635.141
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	99.506.958.576	127.343.106.630
320	8. Vay ngắn hạn	19	327.468.147.047	483.640.705.599
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		887.709.008.184	1.075.078.575.436
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	237.087.135.888	208.417.866.678
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	49.142.453.475	54.379.794.223
338	3. Vay dài hạn	19	522.441.535.567	709.982.387.754
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	77.399.700.104	100.600.740.631
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.638.183.150	1.697.786.150
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.386.956.997.065	10.304.164.170.019
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.386.956.997.065	10.304.164.170.019
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	655.424.112.776	574.233.602.493
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		574.233.602.493	566.309.426.194
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		81.190.510.283	7.924.176.299
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.038.910.778	32.436.594.015
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.085.679.127.315	12.945.038.493.371

Lương Thị Hồng
Người lập

Lê Minh Phương
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	689.015.823.210	733.438.154.040
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(199.988.158.217)	(95.667.320.304)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	489.027.664.993	637.770.833.736
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(258.209.729.449)	(308.315.801.071)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		230.817.935.544	329.455.032.665
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	26.173.524.610	9.606.074.866
22	7. Chi phí tài chính	23	(72.809.954.414)	(84.352.883.659)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(56.795.159.682)	(77.194.054.261)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	14.1	(2.328.510.618)	(825.617.703)
25	9. Chi phí bán hàng		(875.972.059)	(4.051.367.346)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(96.148.125.329)	(231.411.821.879)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		84.828.897.734	18.419.416.944
31	12. Thu nhập khác	26	7.239.551.459	8.608.019.910
32	13. Chi phí khác	26	(6.889.854.907)	(2.350.833.289)
40	14. Lợi nhuận khác		349.696.552	6.257.186.621
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		85.178.594.286	24.676.603.565
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(25.586.807.767)	(6.611.971.983)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	23.201.040.527	(9.795.256.484)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		82.792.827.046	8.269.375.098
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		81.190.510.283	7.924.176.299
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.602.316.763	345.198.799
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	87	8
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	87	8

Lương Thị Hồng
Người lập

Lê Minh Phương
Kế toán trưởng

Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		85.178.594.286	24.676.603.565
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11.1	30.092.744.559	28.975.538.254
03	Các khoản dự phòng		50.424.610.428	225.770.219.560
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.2	(2.180.531.767)	(786.098.165)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.408.683.215)	(20.872.298.209)
06	Chi phí lãi vay	23	56.795.159.682	77.194.054.261
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		195.901.893.973	334.958.019.266
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		601.517.794.763	(131.312.007.416)
10	Tăng hàng tồn kho		(856.322.423.326)	(95.166.539.519)
11	Tăng các khoản phải trả		344.767.803.169	186.257.046.607
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.979.830.486	(6.976.666.626)
14	Tiền lãi vay đã trả		(33.016.908.816)	(83.829.995.304)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(3.412.338.124)	(2.087.024.658)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		251.415.652.125	201.842.832.350
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		15.567.064.631	(6.742.374.682)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	35.167.946.374
24	Tiền thu hồi cho vay		-	8.005.000.321
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	(13.893.332.297)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.376.130.095	-
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		469.470.702	160.100.474.468
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30.412.665.428	182.637.714.184
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19	66.295.131.896	61.355.606.202
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(410.008.542.635)	(360.046.222.770)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(343.713.410.739)	(298.690.616.568)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(61.885.093.186)	85.789.929.966
60	Tiền đầu năm		112.315.324.885	26.525.394.919
70	Tiền cuối năm	5	50.430.231.699	112.315.324.885

Lương Thị Hồng
Người lập

Lê Minh Phương
Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động được đăng ký của Công ty 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 2018 là: 593 (31 tháng 12 năm 2017: 450).

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 2018, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2017: 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 2018, 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 2017: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018, 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 2017: 94,5%).

► **Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông ("MKS")**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2017: 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 2018, Công ty nắm giữ 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2017: 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 2018, Công ty nắm giữ 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2017: 60%).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm là đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, 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 2018 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 2018 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 căn 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 được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính 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 2018 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 hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong 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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Góp thêm vốn vào công ty con và công ty khác

Vào ngày 17 tháng 10 năm 2018, Hội đồng Quản trị của Tập đoàn đã phê duyệt cho ITATRANS góp vốn vào Công ty Cổ phần Hạ tầng Tân Tạo với số tiền là 91.327.700.000 VND bằng khoản phải thu của Tập đoàn tại công ty này. Theo đó, tỷ lệ vốn chủ sở hữu của Tập đoàn trong công ty này là 11.44% tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty đã góp thêm 180.000.000.000 VND vào Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo ("TASERCO"), công ty con, bằng việc cần trừ các khoản phải thu của Công ty tại công ty này. Theo đó, giá trị góp vốn của Công ty tại TASERCO tăng lên 380.000.000.000 VND do TASERCO điều chỉnh Giấy phép Đăng ký kinh doanh và vốn điều lệ tăng từ 200.000.000.000 VND lên 380.000.000.000 VND.

Thanh lý khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Vào ngày 28 tháng 3 năm 2018, Công ty con của Tập đoàn, ITATRANS đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi Măng cho bên liên quan và bên thứ ba với giá chuyển nhượng lần lượt là 48.167.700.000 VND and 41.160.000.000 VND. Theo đó, Tập đoàn đã ghi nhận số tiền lãi 8.080.857.590 VND từ việc chuyển nhượng này vào khoản mục "Doanh thu tài chính" của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Vào ngày 4 tháng 6 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Cơ khí 276 cho bên thứ ba với giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận số tiền lãi 4.397.190.000 VND từ việc chuyển nhượng này vào khoản mục "Doanh thu tài chính" của báo cáo tài chính hợp nhất này.

Vào ngày 7 tháng 11 năm 2018, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình cho một bên thứ ba với giá trị thanh lý là 13.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty đã ghi nhận số tiền lãi 1.898.082.505 VND từ việc chuyển nhượng này vào khoản mục "Doanh thu tài chính" của báo cáo tài chính hợp nhất này.

5. TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	122.373.190	548.533.256
Tiền gửi ngân hàng	50.307.858.509	111.766.791.629
TỔNG CỘNG	50.430.231.699	112.315.324.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	471.503.435.506	569.404.574.226
Bên liên quan	248.145.022.693	255.383.993.730
Bên khác, trong đó:	223.358.412.813	314.020.580.496
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	40.231.477.781	92.876.500.533
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	20.316.168.619	15.980.512.891
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	11.265.974.006	12.969.997.578
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	10.085.448.640	39.783.064.366
- Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	-	67.400.517.544
- Các khách hàng khác	141.459.343.767	85.009.987.584
Dài hạn	1.364.518.600.122	1.526.355.551.207
Bên liên quan (a)	1.303.833.682.620	1.307.115.063.776
Bên khác, trong đó:	60.684.917.502	219.240.487.431
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	36.607.924.665	50.942.763.941
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	18.664.716.422	29.003.903.430
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam	-	132.010.912.896
- Khác	5.412.276.415	7.282.907.164
TỔNG CỘNG (*)	1.836.022.035.628	2.095.760.125.433
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(214.650.388.672)	(166.072.081.177)
Trong đó:		
Bên liên quan	(140.000.000.000)	(140.000.000.000)
Bên khác	(74.650.388.672)	(26.072.081.177)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.621.371.646.956	1.929.688.044.256
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.551.978.705.313	1.562.499.057.506
Bên khác	284.043.330.315	533.261.067.927

- (a) Số tiền này bao gồm khoản phải thu số tiền 1.287.144.545.456 VND từ việc cho Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Năng Lượng Tân Tạo ("TEDC") thuê đất của Công ty tại khu nhiệt điện Kiên Lương, số tiền này sẽ đến hạn vào năm 2020.

Dựa vào đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, TEDC có đủ khả năng thanh toán khoản phải thu nói trên và khoản tiền nhận trước từ Công ty là 55.512.708.044 VND (Thuyết minh số 28). Theo đó, tổng phải thu TEDC là 1.342.657.000 VND và giá trị khoản đầu tư của Công ty vào TEDC và Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 ("TEC2") với số tiền lần lượt là 1.752.748.089.908 VND và 417.730.820.290 VND (Thuyết minh số 12.3) 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 như đoạn bên dưới.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, TEDC và TEC 2 nắm giữ vốn chủ sở hữu của TEC theo tỷ lệ lần lượt là 72% và 14%. TEC là chủ đầu tư phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương. Trong tháng 12 năm 2015, TEC đã ký Biên bản Ghi nhớ với Bộ Công thương về việc cam kết đầu tư và phát triển dự án Nhiệt điện Kiên Lương theo hình thức Xây dựng-Vận hành-Chuyển giao trên đất mà TEDC đã thuê từ Công ty và TEDC đã góp vốn vào TEC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu khách hàng (tiếp theo)

Dựa trên các thông tin hiện hành về việc dự án Nhiệt điện Kiên Lương không được bao gồm trong danh mục các dự án điện theo Quyết định số 428/QĐ-TTg ban hành từ Thủ tướng Chính phủ vào ngày 18 tháng 3 năm 2016, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá giá trị thu hồi của dự án Nhiệt điện Kiên Lương bằng cách ước tính giá trị thanh lý dự án theo giá trị thị trường đất tại khu vực lân cận để xem xét liệu rằng giá trị thu hồi dự kiến từ việc thanh lý dự án có đủ để hoàn trả khoản phải thu từ TEDC và khoản đầu tư vào TEDC và TEC 2 của Công ty hay không. Theo kết quả của Ban Tổng Giám đốc Công ty, công nợ phải thu TEDC và giá trị khoản đầu tư của Công ty vào TEDC và TEC 2 là không bị thất thoát tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày số tiền đầu tư và phải thu TEDC and TEC 2 theo giá gốc và không ghi nhận bất kỳ khoản dự phòng nào.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	98.319.611.992	75.258.232.819
Bên khác, trong đó:	422.291.195.155	356.619.799.298
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	221.319.611.936	151.570.160.839
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam	52.360.424.272	94.500.000.000
- 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
- Toho Technology	36.862.228.832	-
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thạnh Phú	6.548.395.100	15.681.575.100
- Khác	28.960.835.015	18.628.363.359
TỔNG CỘNG	520.610.807.147	431.878.032.117

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	728.097.382.808	1.122.276.197.926
Tạm ứng hoàn lại không lãi suất	721.184.489.239	1.110.586.283.726
Phải thu ngắn hạn khác	6.912.893.569	11.689.914.200
Dài hạn	654.693.181.477	671.023.385.866
Phải thu tạm ứng - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	571.474.877.623	587.810.382.012
Phải thu cổ tức	67.144.921.854	67.144.621.854
Tạm ứng đầu tư	15.700.000.000	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	368.382.000
TỔNG CỘNG (*)	1.382.790.564.285	1.793.299.583.792
Dự phòng phải thu khó đòi	(51.768.128.304)	(51.768.128.304)
Trong đó:		
Bên liên quan	(30.100.809.960)	(30.100.809.960)
Bên khác	(21.667.318.344)	(21.667.318.344)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.331.022.435.981	1.741.531.455.488
(*) Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	747.437.609.541	1.167.129.512.868
Bên khác	635.352.954.744	626.170.070.924

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. 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)	1.992.183.371.508	1.530.797.903.993
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (ii)	1.587.369.891.568	1.195.170.228.451
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (iii)	480.687.667.850	478.490.712.841
Chung cư Tân Đức	202.220.694.777	202.220.694.777
Khu dân cư Tân Đức (iv)	32.840.975.009	66.162.595.469
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	56.798.304.573	53.227.431.804
Chung cư Tân Tạo Plaza	21.886.721.319	21.807.718.526
Dự án khác	42.719.567.945	41.501.743.511
TỔNG CỘNG	4.416.707.194.549	3.589.379.029.372
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(43.435.003.831)	(35.813.071.224)
GIÁ TRỊ THUẦN	4.373.272.190.718	3.553.565.958.148

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 54.571 mét vuông đất thuộc dự án E-City Tân Đức thuộc sở hữu của TAD, 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 (Thuyết minh số 19.1).

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 2018, Công ty đã ghi nhận tăng hàng tồn kho với số tiền là 437.817.369.363 VND thuộc dự án E-City Tân Đức theo biên bản nghiệm thu bàn giao giữa Công ty và Công ty Cổ phần Delta Miền Nam, bên liên quan của Công ty. Số tiền này đã được cân trừ với khoản tiền mà Công ty đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (Thuyết minh số 26).

- (ii) Quyền sử dụng đất 622.936 mét vuông tại KCN Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 19.2).

Trong năm 2018, TAD đã hoàn thành một số công trình hạ tầng thuộc dự án Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức và đã ghi nhận tăng hàng tồn kho số tiền 461.885.669.274 VND theo biên bản nghiệm thu bàn giao giữa TAD và Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức, số tiền này đã được cân trừ với khoản tiền mà TAD đã ứng trước cho công ty này.

- (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).

- (iv) Quyền sử dụng đất 26.813 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).

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 2018 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	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	105.578.067.329	13.745.520.138	21.185.510.478	1.824.347.769	71.556.420	142.405.002.134
Mua trong năm	-	1.565.518.182	220.000.000	-	-	1.785.518.182
Tăng từ xây dựng cơ bản dờ dang	10.564.510.723 (9.260.815.784)	-	-	-	-	10.564.510.723 (9.260.815.784)
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	106.881.762.268	15.311.038.320	21.405.510.478	1.824.347.769	71.556.420	145.494.215.255
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	26.885.687.824	6.674.116.036	20.825.613.336	1.752.393.416	71.556.420	56.209.367.032
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(55.169.285.060)	(7.270.411.594)	(20.857.783.027)	(1.763.943.056)	(71.556.420)	(85.132.979.157)
Khấu hao trong năm	(1.941.248.400)	(1.295.304.485)	(82.411.824)	-	-	(3.318.964.709)
Thanh lý	1.921.440.396	-	-	-	-	1.921.440.396
Số cuối năm	(55.189.093.064)	(8.565.716.079)	(20.940.194.851)	(1.763.943.056)	(71.556.420)	(86.530.503.470)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	50.408.782.269	6.475.108.544	327.727.451	60.404.713	-	57.272.022.977
Số cuối năm	51.692.669.204	6.745.322.241	465.315.627	60.404.713	-	58.963.711.785

(*) 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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	16.696.109.435	4.341.215.505	21.037.324.940
Thanh lý	(14.473.188.000)	-	(14.473.188.000)
Số cuối năm	2.222.921.435	4.341.215.505	6.564.136.940
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.488.362.299)	(4.296.215.505)	(5.784.577.804)
Hao mòn trong năm	(278.251.338)	-	(278.251.338)
Thanh lý	1.231.760.684	-	1.231.760.684
Số cuối năm	(534.852.953)	(4.296.215.505)	(4.831.068.458)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	15.207.747.136	45.000.000	15.252.747.136
Số cuối năm	1.688.068.482	45.000.000	1.733.068.482

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19.2).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 11.1)	596.097.217.631	557.071.247.301
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 11.2)	53.053.395.384	53.053.395.384
TỔNG CỘNG	649.150.613.015	610.124.642.685
Trừ: Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 11.1)	(138.974.902.857)	(112.479.374.345)
GIÁ TRỊ THUẦN	510.175.710.158	497.645.268.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

			VND
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	21.909.795.907	535.161.451.394	557.071.247.301
Chuyển từ hàng tồn kho	23.788.480.906	15.237.489.424	39.025.970.330
Số cuối năm	45.698.276.813	550.398.940.818	596.097.217.631
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(10.008.267.688)	(102.471.106.657)	(112.479.374.345)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(3.153.014.383)	(23.342.514.129)	(26.495.528.512)
Số cuối năm	(13.161.282.071)	(125.813.620.786)	(138.974.902.857)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.901.528.219	432.690.344.737	444.591.872.956
Số cuối năm	32.536.994.742	424.585.320.032	457.122.314.774

11.2 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.

11.3 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 2018. 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.

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã lãi vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 38.135.850.237 VND (năm trước: 100.634.750.159 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	561.192.825.084	530.137.871.422
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức (ii)	259.313.503.995	258.736.502.745
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	1.438.139.395.715	1.406.507.440.803

- (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) Bao gồm trong quyền sử dụng đất trong tổng diện tích đất thuộc dự án khu dân cư Tân Đức thuộc quyền sở hữu của TAD, 2.486 mét vuông đất đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn (Thuyết minh số 19.2).

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Hệ thống xử lý nước thải	3.346.566.088	3.346.566.088
Khác	654.702.717	9.994.058.601
TỔNG CỘNG	40.807.666.911	50.147.022.795

14. 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 14.1)	323.438.766.515	417.423.502.811
Đầu tư vào đơn vị khác	2.959.217.564.898	2.873.492.674.898
Trong đó:		
Đầu tư vào công ty niêm yết (Thuyết minh số 14.2)	13.994.600.000	13.994.600.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	2.945.222.964.898	2.859.498.074.898
TỔNG CỘNG	3.282.656.331.413	3.290.916.177.709
Dự phòng đầu tư dài hạn	(157.974.960.145)	(156.128.657.212)
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 14.2)	(7.836.976.000)	(7.836.976.000)
Đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	(150.137.984.145)	(148.291.681.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.124.681.371.268	3.134.787.520.497

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 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	197.060.715.864	38.46	197.189.484.872
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	126.378.050.651	49	127.885.258.034
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Sản xuất và kinh doanh xi măng, vật liệu xây dựng, bao bì và xây dựng công trình	Trước hoạt động	0	-	42	81.246.842.410
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình	Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng	Đang hoạt động	0	-	20	11.101.917.495
TỔNG CỘNG				323.438.766.515		417.423.502.811

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 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:

	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình	VND
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	199.754.743.552	134.979.856.100	84.000.000.000	13.000.000.000	431.734.599.652
Tăng giá trị đầu tư	-	692.534.227	-	-	692.534.227
Thanh lý	-	-	(84.000.000.000)	(13.000.000.000)	(97.000.000.000)
Số cuối năm	199.754.743.552	135.672.390.327	-	-	335.427.133.879
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	(2.565.258.680)	(7.094.598.066)	(2.753.157.590)	(1.898.082.505)	(14.311.096.841)
Phần lỗ từ công ty liên kết	(128.769.008)	(2.199.741.610)	-	-	(2.328.510.618)
Thanh lý	-	-	2.753.157.590	1.898.082.505	4.651.240.095
Số cuối năm	(2.694.027.688)	(9.294.339.676)	-	-	(11.988.367.364)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	197.189.484.872	127.885.258.034	81.246.842.410	11.101.917.495	417.423.502.811
Số cuối năm	197.060.715.864	126.378.050.651	-	-	323.438.766.515

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 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
Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000 (7.836.976.000)	1.399.460	13.994.600.000 (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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.3 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 (**)	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	611.560.043.671	13,00	611.560.043.671	13,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 (**)	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	91.327.700.000	11,44	-	-
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
Công ty Cơ khí 276	-	0	5.602.810.000	16,40
Khác	1.822.361.029		1.822.361.029	
TỔNG CỘNG	2.945.222.964.898		2.859.498.074.898	
Dự phòng đầu tư	(150.137.984.145)		(148.291.681.212)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.795.084.980.753		2.711.206.393.686	

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

(**) Số tiền này được đánh giá không bị tổn thất giá trị bởi Ban Tổng Giám Đốc (Thuyết minh số 6.1).

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	602.260.592.149	88.439.338.413
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	538.235.652.643	26.610.944.059
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	18.296.175.111
- Công ty TNHH Xây Dựng Tân Túc	8.311.684.307	-
- Nhà cung cấp khác	37.417.080.088	43.532.219.243
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	11.276.307.892	129.699.034.862
TỔNG CỘNG	613.536.900.041	218.138.373.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	259.385.015.904	251.706.914.701
- Công ty TNHH Tech Mastery Việt Nam	34.042.046.100	34.042.046.100
- Công ty TNHH In Bdt Vietnam	30.533.136.550	11.424.794.675
- Khách hàng ứng trước mua nền thương mại E-City	10.717.079.952	-
- Công ty TNHH Praegear Việt Nam	-	34.379.711.361
- Khách hàng khác (*)	184.092.753.302	171.860.362.565
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	25.871.929	25.871.929
TỔNG CỘNG	259.410.887.833	251.732.786.630

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

16. 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	53.614.007.775	25.586.807.767	(3.412.338.124)	75.788.477.418
Thuế giá trị gia tăng	81.303.923.532	50.160.473.718	(71.929.396.367)	59.535.000.883
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	2.467.447.629	(2.467.447.629)	1.697.227.590
Thuế thu nhập cá nhân	932.066.895	580.028.718	(695.145.184)	816.950.429
Các loại thuế khác	1.251.435.473	249.653.638	(559.953.426)	941.135.685
TỔNG CỘNG	138.798.661.265	79.044.411.470	(79.064.280.730)	138.778.792.005

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	365.062.753.521	337.450.645.932
Chi phí lãi vay	224.877.834.775	195.727.118.633
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	109.142.034.792	113.912.100.527
Các khoản khác	31.042.883.954	27.811.426.772
Dài hạn	237.087.135.888	208.417.866.678
Chi phí lãi vay	237.087.135.888	208.417.866.678
TỔNG CỘNG	602.149.889.409	545.868.512.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	99.506.958.576	127.343.106.630
Nhận tạm ứng (*)	84.041.697.210	106.022.905.864
Khác	15.465.261.366	21.320.200.766
Dài hạn	49.142.453.475	54.379.794.223
Nhận ký quỹ, ký cược (**)	49.142.453.475	54.379.794.223
TỔNG CỘNG	148.649.412.051	181.722.900.853
<i>Trong đó:</i>		
Bên khác	70.708.023.225	100.625.680.027
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	77.941.388.826	81.097.220.826

(*) Các khoản này bao gồm số tiền ứng trước không lãi suất nhận được từ các bên liên quan và không có thời hạn thanh toán trị giá 77.941.388.826 VND (Thuyết minh số 28) (31 tháng 12 năm 2017: 81.097.220.826 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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (*)	327.468.147.047	483.640.705.599
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	43.187.307.560	38.526.756.356
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	280.655.503.784	440.926.449.243
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	3.625.335.703	4.187.500.000
Vay dài hạn	522.441.535.567	709.982.387.754
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	518.518.728.751	701.987.137.754
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh số 19.3)	3.922.806.816	7.995.250.000
TỔNG CỘNG	849.909.682.614	1.193.623.093.353
<i>(*) Trong đó:</i>		
Vay quá hạn tại ngày 31 tháng 12	88.798.008.356	95.237.756.415
Vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng	238.670.138.691	388.402.949.184

Tại ngày của báo cáo tài chính này, Tập đoàn đã xin được sự phê duyệt của các Ngân hàng cho việc gia hạn thời hạn trả nợ mới cho các khoản vay này. Theo đó, các khoản nợ vay quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền là 88.798.008.356 VND được chấp thuận để được thanh toán vào ngày hoặc trước ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.193.623.093.353	1.492.313.709.921
Tiền thu từ đi vay	66.295.131.896	61.355.606.202
Tiền chi trả nợ gốc vay	(410.008.542.635)	(360.046.222.770)
Số cuối năm	849.909.682.614	1.193.623.093.353

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 2018 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	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	42.344.944.483	Ngày 8 tháng 11 năm 2019		Quyền sử dụng 28.934 mét vuông đất và tài sản gắn liền trên đất tại khu A, dự án E-City Tân Đức giá trị 40.300.000.000 VND	Bổ sung vốn lưu động
Khoản vay 2	842.363.077	Ngày 4 tháng 5 năm 2019		Quyền sử dụng 4.598 mét vuông đất khu Công nghiệp Tân Tạo thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo	Bổ sung vốn lưu động
TỔNG CỘNG	43.187.307.560				

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 2018 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	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	218.694.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3 – 6 (trung bình 11,5)	Quyền sử dụng của 41.786 mét vuông tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng 251.681 mét vuông đất tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD tổng giá trị 542.402.000.000 VND	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	44.900.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	179.642.037.547	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank + biên độ 3 và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 9,2 đến 10,69)	Tài sản của Tập đoàn gồm quyền sử dụng 931.366 mét vuông đất và các tài sản trên đất tại khu B, dự án E-City Tân Đức thuộc sở hữu của Công ty	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	282.640.186.632				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 3	13.298.008.356	Hoàn trả hàng quý đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Lãi suất trung bình 9,2	1.400.000 cổ phiếu của ITA thuộc quyền sở hữu của Quỹ ITA Vi Tương Lai; 600.000 cổ phiếu của ITA thuộc quyền sở hữu của Bà Đặng Thị Hoàng Yến; 400.000 cổ phiếu của ITA thuộc quyền sở hữu của Bà Vũ Thị Nga	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 Thương mại Cổ phần Quốc Dân					
Khoản vay 1	35.500.000.000	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 30 tháng 8 năm 2018	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 5,2 và được thay đổi mỗi 3 tháng (dao động từ 12,5 đến 13,5)	Quyền sử dụng số BC 136290 với diện tích 2.486 mét vuông đất thuộc dự án Khu dân cư Tân Đức và quyền sử dụng đất 54.571 mét vuông đất thuộc dự án E-City Tân Đức thuộc sở hữu của TAD	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam					
Khoản vay 1	24.500.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 22 tháng 12 năm 2020	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng + 2,5 và được thay đổi mỗi 3 tháng (9,3%)	Quyền sử dụng của 357.243 mét vuông đất tại KCN Tân Đức thuộc sở hữu của TAD, các khoản phải thu từ doanh thu cho thuê của dự án E-City Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

TỔNG CỘNG

799.174.232.535

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả
Vay dài hạn

280.655.503.784
518.518.728.751

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 2018 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
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	1.093.750.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 2 năm 2019	Lãi suất trái phiếu đô thị Thành phố Hồ Chí Minh kỳ hạn 10 năm + 0,5 (trung bình 7,8)	7.000.000 cổ phần của TAD	Tài trợ việc xây dựng công trình Khu căn hộ Tân Tạo
Quý đầu tư Phát triển Tỉnh Long An					
Khoản vay 1	4.714.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 20 tháng 6 năm 2021	Lãi suất cố định (13)	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327 mét vuông và tổng giá trị tài sản hoàn thành từ "Trung tâm Dạy Nghề Công nghệ và Ứng dụng Tân Đức" sở hữu bởi Công ty trị giá 123 tỷ VND	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức
Công ty Cho Thuê Tài Chính TNHH Một Thành Viên Quốc Tế Chailease					
Khoản vay 1	1.740.392.519	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	7.548.142.519				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	3.625.335.703				
Vay dài hạn	3.922.806.816				

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 2018 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	VND Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	566.309.426.194	10.263.803.399.705
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	-
trong năm	-	-	-	-	7.924.176.299	7.924.176.299
Số cuối 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
Năm nay						
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	-	-	-	-	81.190.510.283	81.190.510.283
trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Tăng trong năm	-	-
- Cổ phiếu phát hành mới	-	-
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
Cổ phiếu phổ thông	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu phổ thông	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
Cổ phiếu phổ thông	938.321.575	938.321.575

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)	81.190.510.283	7.924.176.299
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>87</u>	<u>8</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 2018 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	689.015.823.210	733.438.154.040
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	273.914.673.789	511.883.389.030
Doanh thu bán đất nền thương mại	188.985.886.976	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	113.822.861.876	124.545.878.035
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 21.3)	112.292.400.569	97.008.886.975
Các khoản giảm trừ doanh thu	(199.988.158.217)	(95.667.320.304)
<i>Hàng bán trả lại, trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	(199.988.158.217)	(95.667.320.304)
Doanh thu thuần	489.027.664.993	637.770.833.736
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	73.926.515.572	416.216.068.726
Doanh thu bán đất nền	188.985.886.976	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	113.822.861.876	124.545.878.035
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất (Thuyết minh số 21.3)	112.292.400.569	97.008.886.975
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên khác	488.365.199.893	637.770.833.736
Doanh thu với bên liên quan	662.465.100	-

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, dựa vào biên bản thanh lý hợp đồng, Tập đoàn đã nhận hoàn trả lại tổng cộng 232.913 mét vuông đất đã cho Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam, Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Tân Đức và các bên khác thuê trong các năm tài chính từ 2007 đến năm 2010. Doanh thu của việc cho thuê này đã được ghi nhận trong các năm tài chính đó. Việc trả lại đất trong năm 2018 là do các khách hàng này đang trong điều kiện tình hình tài chính khó khăn nên không thể tiếp tục phát triển các dự án trên đất đã thuê từ Tập đoàn. Trong đó, 53.536 mét vuông trên tổng diện tích đất trả lại đã được Tập đoàn cho bên thứ ba thuê lại trong năm tài chính này với giá thuê cao hơn giá đã cho thuê trước đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	489.027.664.993	401.899.158.003
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	73.926.515.572	(13.201.991.418)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(258.209.729.449)	(250.942.578.798)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	230.817.935.544	150.956.579.205
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	85.178.594.286	5.317.237.947

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư	14.376.130.095	-
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	9.093.611.716	7.917.527.683
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.180.531.767	786.098.165
Thu nhập từ cổ tức	-	782.961.250
Lãi tiền gửi ngân hàng	469.470.702	100.474.468
Khác	53.780.330	19.013.300
TỔNG CỘNG	26.173.524.610	9.606.074.866

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	112.292.400.569	97.008.886.975
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(16.015.830.622)	(15.896.227.040)
TỔNG CỘNG	96.276.569.947	81.112.659.935

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	101.500.349.548	179.179.055.517
Giá vốn dịch vụ	100.548.628.486	108.775.040.594
Giá vốn nền thương mại	35.904.273.865	-
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	16.015.830.622	15.896.227.040
Khác	4.240.646.928	4.465.477.920
TỔNG CỘNG	258.209.729.449	308.315.801.071

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	56.795.159.682	77.194.054.261
Lỗ chênh lệch tỷ giá	14.168.491.799	3.062.600
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	1.846.302.933	7.155.766.798
TỔNG CỘNG	72.809.954.414	84.352.883.659

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Dự phòng phải thu khó đòi	46.828.902.586	184.792.580.807
Chi phí nhân viên	28.088.118.909	31.336.545.790
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	21.231.103.834	15.282.695.282
TỔNG CỘNG	96.148.125.329	231.411.821.879

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	101.500.349.548	179.179.055.517
Giá vốn dịch vụ cung cấp	90.068.930.596	108.775.040.594
Dự phòng phải thu khó đòi	46.828.902.586	184.792.580.807
Giá vốn bán đất nền thương mại	35.904.273.865	-
Chi phí nhân viên	28.316.318.468	31.657.840.431
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 9, 10 và 11)	30.092.744.559	28.975.538.254
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.522.307.215	10.398.934.693
TỔNG CỘNG	355.233.826.837	543.778.990.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	7.239.551.459	8.608.019.910
Tiền phạt thu được	3.318.934.340	5.408.310.527
Tiền phạt do hủy hợp đồng	276.527.056	1.108.013.457
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.404.397.796	195.454.545
Khác	1.239.692.267	1.896.241.381
Chi phí khác	(6.889.854.907)	(2.350.833.289)
Lãi phạt nộp chậm thuế	(3.655.640.784)	(317.615.859)
Các khoản phạt	(1.973.411.634)	(224.364.567)
Khác	(1.260.802.489)	(1.808.852.863)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	349.696.552	6.257.186.621

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	25.586.807.767	6.611.971.983
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(23.201.040.527)	9.795.256.484
TỔNG CỘNG	2.385.767.240	16.407.228.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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	85.178.594.286	24.676.603.565
Thuế TNDN theo thuế suất của Tập đoàn	17.035.718.857	4.935.320.713
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	9.537.303.812	9.614.276.108
Chia lỗ từ công ty liên kết	(464.545.895)	165.123.541
Lỗ năm trước chuyển sang	(484.900.577)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	(4.798.110.474)	-
Thuế TNDN được miễn tại TAD	(17.668.514.429)	-
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng KCN không chịu thuế	-	174.218.768
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	98.290.180
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	-	(156.592.250)
Khác	(771.184.054)	1.576.591.407
Chi phí thuế TNDN	2.385.767.240	16.407.228.467

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 2018 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 tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	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	-	(671.901.530)
Lỗ tính thuế mang sang	-	287.231.153	(287.231.153)	(10.554.212.823)
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	147.051.115	155.345.304	(8.294.189)	(2.015.782.218)
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(2.676.431.314)	(6.486.693.315)	3.810.262.001	525.790.182
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất và nhà xưởng chưa chịu thuế	(64.747.468.642)	(84.410.181.675)	19.662.713.033	2.945.479.021
Các khoản khác	(14.307.563.096)	(14.331.153.931)	23.590.835	(24.629.116)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(77.399.700.104)	(100.600.740.631)	23.201.040.527	(9.795.256.484)
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại				

Lỗ chuyển sang từ năm trước

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 (2017: 54.207.219.878 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018		Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2018
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2018	Không được chuyển lỗ	
2016	2021	54.207.219.878	54.207.219.878	-	-
2017	2022	18.564.575.220	-	-	18.564.575.220
TỔNG CỘNG		72.771.795.098	54.207.219.878	-	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 2018 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 2018 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	Nghị vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)	Cổ đông	Dịch vụ xây dựng Chi tạm ứng Doanh thu bán hàng Nhận tạm ứng	444.621.283.995 34.786.061.135 8.597.300 -	208.477.716.058 86.421.000.000 2.500.000.000 -
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Chi tạm ứng	52.075.000.000	18.200.000.000
Bà Nguyễn Thị Lại	Cổ đông	Chi tạm ứng	71.040.000.000	-
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Dịch vụ cung cấp Doanh thu bán hàng	31.898.000.000 9.050.000.000 6.135.000.000 423.624.700	41.270.000.000 4.755.178.320 - -
Công ty Cổ phần Tân Phương Đông	Cổ đông	Chi tạm ứng	17.475.250.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	13.046.000.000	41.524.033.252
Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Cổ đông	Chi tạm ứng	8.700.000.000	12.230.000.000
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	5.150.000.000 176.212.400 147.636.364	7.006.733.699 - -
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng	2.500.000.000 -	30.822.075.394 200.000.000

(*) Trong năm 2018, Công ty đã hoàn thành một số công trình hạ tầng thuộc dự án E-City Tân Đức và đã ghi nhận tăng hàng tồn kho số tiền 437.817.369.363 VND theo biên bản nghiệm thu vào ngày 28 tháng 12 năm 2018, số tiền này đã được cân trừ với khoản tiền đã ứng trước cho Công ty Cổ phần Delta Miền 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 2018 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 quyết	Năm nay	Năm trước
				VND
				Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA - RICE	Cổ đông	Chi tạm ứng Mua hàng hóa Doanh thu bán hàng	7.900.000.000 154.515.000 28.516.800	- - -
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	3.895.000.000	5.007.000.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Cổ đông	Chi tạm ứng	2.218.512.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Bên liên quan	Chi tạm ứng	332.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư & Phát Triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	312.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	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	-
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông	Nhận tạm ứng Chi tạm ứng	- -	2.891.357.204 4.719.300.000
Quý ITA “Vi Tương Lai”	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	-	84.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Cổ tức nhận được	-	160.000.000.000

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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	Nghệp 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	Cổ đông	Thanh lý khoản đầu tư	200.170.246.450	200.160.789.420	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270	43.621.209.270	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Cho thuê đất	18.235.030.958	29.217.902.201	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/Công ty được đầu tư	Cung cấp dịch vụ	1.293.077.720	1.293.077.720	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	1.212.567.079	1.018.733.439	
Khác	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	302.028.380	42.800.000	
			1.551.978.705.313	1.562.499.057.506	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Dịch vụ xây dựng	63.929.992.830	40.788.613.657	
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 Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Bên liên quan	Khác	28.019.000	28.019.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Khác	-	80.000.000	
			98.319.611.992	75.258.232.819	

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 2018 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	Nghị quyết	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	197.819.806.129	182.124.806.129
Quý ITA "Vi Tương Lai"	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.271.478.900	82.271.478.900
Bà Nguyễn Thị Lại	Cổ đông	Chi tạm ứng	78.672.033.815	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	58.737.435.900	53.587.435.900
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA - RICE	Cổ đông	Chi tạm ứng	57.161.911.455	49.898.228.732
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	55.512.708.044	55.537.773.669
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	54.734.772.131	41.688.772.131
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	50.118.000.000	38.070.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông	Cổ tức	47.144.621.854	47.144.621.854
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cổ tức	20.000.300.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tân Phương Đông	Cổ đông	Chi tạm ứng	17.475.250.000	-
Công ty Cổ phần Truyền thông – Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Chi tạm ứng	10.628.996.000	8.553.996.000

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Cổ đông	Chi tạm ứng	9.343.578.225	7.100.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Cổ đông	Chi tạm ứng	3.914.000.000	3.914.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Chi tạm ứng	3.004.117.088	10.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi khác	589.400.000	277.400.000
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi hộ	214.000.000	170.000.000
Ông Trần Hoàng Ân	Cổ đông	Chi tạm ứng	70.000.000	-
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Chi tạm ứng	-	561.283.999.553
Các cá nhân khác	Bên liên quan	Chi khác	25.200.000	7.000.000
			747.437.609.541	1.167.129.512.868

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 2018 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 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	1.051.780.589
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Chi phí dịch vụ	1.988.427.303	1.894.912.303
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
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông	Dịch vụ xây dựng	-	125.651.241.970
			11.276.307.892	129.699.034.862
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
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

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 2018 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	22.934.795.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông	Nhận tạm ứng	29.556.475.717	29.556.475.717	
Ông Đặng Thành Tâm	Cổ đông	Nhận tạm ứng	9.000.000.000	9.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	3.677.973.987	3.677.973.987	
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	1.520.222.414	1.520.222.414	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Khác	1.332.377.508	1.332.377.508	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Khác	1.050.000.000	1.050.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	168.004.200	500.004.200	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông	Nhận tạm ứng	4.540.000	11.525.372.000	
			77.941.388.826	81.097.220.826	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 22.255.850.599 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 (*)	416.944.581.294	1.333.878.041.247
Tư vấn khảo sát	30.737.800.000	43.377.480.354
Giải phóng mặt bằng	42.632.066.354	30.737.800.000
Tư vấn thiết kế	301.377.516	301.377.516
TỔNG CỘNG	490.615.825.164	1.408.294.699.117

(*) 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	87.875.114.055	98.130.330.905
Từ 1 - 5 năm	196.474.154.493	236.804.122.166
Trên 5 năm	122.905.113.689	136.654.433.478
TỔNG CỘNG	407.254.382.237	471.588.886.549

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 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018	
		Vốn điều lệ VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19,00	1.752.748.089.908	147.251.910.092
Công Ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10,00	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	750.000.000.000	13,00	611.560.043.671	138.439.956.329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	390.000.000.000	38,46	199.754.743.552	190.245.256.448
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Tân Tạo	Công ty liên kết	147.000.000.000	49,00	134.979.856.100	12.020.143.900
TỔNG CỘNG		4.187.000.000.000		3.116.773.553.521	1.070.226.446.479

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 2018, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 904.047 mét vuông và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.876.498 mét vuông, cũng như xác định giá vốn tương ứng 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 Cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 27.045.609.235 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội ban hành vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn, Tập đoàn có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà số tiền này có thể chênh lệch với số tiền đã được Tập đoàn đã trích trước. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá nêu trên, 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 riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với Kiểm toán Nhà nước Việt Nam để xác định tiền thuê đất phải trả cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và Ban Tổng Giám đốc cũng đã nộp các hồ sơ cần thiết đến các cơ quan Nhà nước và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được.

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

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 2018 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:

	Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Doanh thu bán đất nền	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
					VND
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					
(Lỗ) 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
Chi phí 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					
Công nợ không phân bổ	1.407.117.209.265	15.093.048.674	11.341.078.132	41.514.822.983	1.475.097.677.283
Tổng công nợ					2.698.722.130.250

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 2018 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):

VND

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Doanh thu bán đất nền	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Tổng cộng
Doanh thu thuần <i>Doanh thu</i>	416.216.068.726	97.008.886.975	-	124.545.878.035	637.770.833.736
Tổng doanh thu	416.216.068.726	97.008.886.975	-	124.545.878.035	637.770.833.736
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	237.037.013.209	81.112.659.935	-	11.305.359.521	329.455.032.665
Lợi nhuận không phân bổ					(304.778.429.100)
Lợi nhuận thuần trước thuế					24.676.603.565
Thu nhập thuế TNDN					(16.407.228.467)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					8.269.375.098
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	6.564.654.327.577	601.255.305.613	263.811.477.669	502.570.381.626	7.932.291.492.485
Tài sản không phân bổ					5.012.747.000.886
Tổng tài sản					12.945.038.493.371
Công nợ bộ phận	724.938.357.694	10.029.326.155	31.998.260.239	40.355.861.749	807.321.805.837
Công nợ không phân bổ					1.833.552.517.515
Tổng công nợ					2.640.874.323.352

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu trên bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính của năm nay. Dưới đây là bảng tóm tắt các phân loại lại như sau:

Chỉ tiêu	Như trình bày trước đây	Ảnh hưởng của phân loại lại	Số liệu được phân loại lại
VND			
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Phải thu ngắn hạn khách hàng	535.362.528.126	34.042.046.100	569.404.574.226
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.416.741.900.616	(10.234.459.813)	1.406.507.440.803
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	217.690.740.530	34.042.046.100	251.732.786.630
Chi phí phải trả ngắn hạn	347.685.105.745	(10.234.459.813)	337.450.645.932
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	770.251.064.994	(9.975.510.170)	733.438.154.040
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(345.128.712.025)	36.812.910.954	(308.315.801.071)
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			
Giảm (tăng) các khoản phải thu	123.699.310.153	(255.011.317.569)	(131.312.007.416)
Tăng hàng tồn kho	(84.932.079.706)	(10.234.459.813)	(95.166.539.519)
Tăng các khoản phải trả	165.544.981.681	20.712.064.926	186.257.046.607
Chi tạm ứng kinh doanh thuần	(244.533.712.456)	244.533.712.456	-

32. 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



Lê Minh Phương
Kế toán trưởng




Đặng Thị Hoàng Yến
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 4 năm 2019