

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp
Tân Tạo**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 50

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 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 chính theo giấy phép của Công ty là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; 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; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); dịch vụ truyền số liệu, dịch vụ truyền tập điện tử, truy cập từ xa; dịch vụ truy cập dữ liệu theo các phương thức khác nhau; cung cấp dịch vụ truy nhập internet, cung cấp dịch vụ ứng dụng internet (ISP), cung cấp nội dung thông tin trên internet (chỉ hoạt động khi được cấp phép theo qui định của pháp luật); các dịch vụ lưu trữ và cung cấp thông tin; dịch vụ tổ chức hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo.

Công ty có trụ sở đăng ký 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 Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên	
Ông Trần Đình Hưng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lại	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013
Ông Nguyễn Văn Tàu	Thành viên	từ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2013

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Thái Văn Mến	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Đình Hưng	Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Đỗ Tuấn Cường	Trưởng ban
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Dũng	Thành viên

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 Ông Thái Văn Mến.

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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và phê duyệt báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 13.1 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được lập theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Đặng Thị Hoàng Yến
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60752657/16390918

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (“Công ty”) được lập vào ngày 31 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và 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.

Vấn đề khác

Như được trình bày trong Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng, Công ty là công ty mẹ của các công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần theo như báo cáo của chúng tôi vào ngày 31 tháng 3 năm 2014.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0868-2013-004-01

Phạm Thị Cẩm Tú
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2013-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.445.325.371.711	3.045.507.371.600
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	47.441.100.370	29.476.342.263
111	1. Tiền		47.441.100.370	22.476.342.263
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	7.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.600.091.251.403	1.615.022.287.879
131	1. Phải thu khách hàng	5	375.603.265.949	431.930.622.364
132	2. Trả trước cho người bán	6	97.351.578.426	78.583.778.241
135	3. Các khoản phải thu khác	7	1.128.215.623.698	1.105.587.103.944
139	4. Dự phòng nợ phải thu khó đòi		(1.079.216.670)	(1.079.216.670)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.796.639.691.883	1.393.399.889.698
141	1. Hàng tồn kho		1.796.639.691.883	1.393.399.889.698
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.153.328.055	7.608.851.760
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.963.636	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		1.143.364.419	7.608.851.760
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.290.522.000.432	5.382.922.780.229
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.143.050.489.547	1.368.817.491.938
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.143.050.489.547	1.368.817.491.938
220	II. Tài sản cố định		66.616.306.947	80.502.530.020
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19.971.786.153	33.109.577.338
222	Nguyên giá		62.519.063.657	74.295.292.324
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(42.547.277.504)	(41.185.714.986)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	748.431.888
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(4.296.215.505)	(3.547.783.617)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	46.644.520.794	46.644.520.794
240	III. Bất động sản đầu tư	12	74.863.621.412	73.553.970.431
241	1. Nguyên giá		84.399.764.053	81.610.859.951
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(9.536.142.641)	(8.056.889.520)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	4.998.177.970.504	3.850.038.487.788
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.100.931.276.261	1.626.219.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		167.255.747.892	145.886.239.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		2.783.690.560.816	2.098.314.816.609
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(53.699.614.465)	(20.381.567.821)
260	V. Tài sản dài hạn khác		7.813.612.022	10.010.300.052
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	7.813.612.022	10.010.300.052
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.735.847.372.143	8.428.430.151.829

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013


VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		2.569.170.674.916	2.567.113.018.985
310	I. Nợ ngắn hạn		1.461.725.305.933	1.285.989.363.609
311	1. Vay ngắn hạn	16	285.277.796.346	164.090.888.000
312	2. Phải trả người bán	17	91.547.754.572	162.665.056.749
313	3. Người mua trả tiền trước		27.120.775.102	12.348.781.908
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	30.952.773.340	58.502.829.026
315	5. Phải trả người lao động		1.131.701.166	187.784.546
316	6. Chi phí phải trả	19	184.774.681.081	145.502.093.278
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	840.841.654.326	742.613.760.102
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		1.107.445.368.983	1.281.123.655.376
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	31.579.047.155	11.583.040.929
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	1.013.897.412.179	1.173.359.802.018
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	61.968.909.649	96.180.812.429
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	7.166.676.697.227	5.861.317.132.844
410	I. Vốn chủ sở hữu		7.166.676.697.227	5.861.317.132.844
411	1. Vốn cổ phần		6.190.479.110.000	4.451.518.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		918.476.103.511	1.199.551.333.511
414	3. Cổ phiếu quỹ		(11.983.150.000)	(8.053.570.000)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		1.500.000.000	1.500.000.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		68.204.633.716	216.800.569.333
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.735.847.372.143	8.428.430.151.829


Nguyễn Viết Đoàn
Người lập


Phạm Thanh Thêm
Kế toán trưởng





Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	179.999.260.587	439.970.855.149
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(275.364.014.964)	(499.844.976.560)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	(95.364.754.377)	(59.874.121.411)
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	62.828.673.811	163.924.710.623
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(32.536.080.566)	104.050.589.212
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	238.637.415.316	49.722.694.996
22	7. Chi phí tài chính	26	(84.867.744.168)	(93.167.015.657)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(51.273.020.927)	(70.446.528.218)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.990.800.000)	(4.299.601.758)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(35.052.546.805)	(36.640.628.356)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		84.190.243.777	19.666.038.437
31	11. Thu nhập khác	27	47.838.519.762	1.118.252.989
32	12. Chi phí khác	27	(15.940.021.936)	(1.195.215.090)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	27	31.898.497.826	(76.962.101)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		116.088.741.603	19.589.076.336
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	-	(5.078.051.748)
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	28.3	34.211.902.780	11.319.222.121
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		150.300.644.383	25.830.246.709


Nguyễn Việt Đoàn
Người lập


Phạm Thanh Thêm
Kế toán trưởng


Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		116.088.741.603	19.589.076.336
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	9,10,12	10.108.702.339	14.618.804.897
03	Các khoản dự phòng		33.318.046.644	21.460.784.491
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	24.2	(1.826.967.946)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(262.547.132.865)	(49.722.694.996)
06	Chi phí lãi vay	26	51.273.020.927	70.446.528.218
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(53.585.589.298)	76.392.498.946
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		192.893.444.043	(337.687.009.231)
10	Tăng hàng tồn kho		(318.632.985.670)	(53.858.525.198)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(32.558.033.081)	378.301.675.730
12	Giảm chi phí trả trước		2.248.891.194	8.843.040.911
13	Tiền lãi vay đã trả		(79.637.503.595)	(152.785.991.852)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(39.819.136.675)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(329.090.913.082)	(80.794.310.694)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		-	(56.000.000)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		727.272.727	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(475.579.575.323)	(18.707.151.047)
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		48.373.261.987	3.833.066.457
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(426.479.040.609)	(14.930.084.590)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền tạm ứng hoạt động nhận được		813.531.593.291	237.184.784.071
32	Mua lại cổ phiếu quỹ	23.1	(1.721.400.000)	(33.290.000)
33	Tiền vay nhận được		-	75.435.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(38.275.481.493)	(243.420.556.415)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		773.534.711.798	69.165.937.656

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		17.964.758.107	(26.558.457.628)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		29.476.342.263	56.034.799.891
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	47.441.100.370	29.476.342.263


Nguyễn Việt Đoàn
Người lập


Phạm Thanh Thêm
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 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 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 chính theo giấy phép của Công ty là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; 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; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); dịch vụ truyền số liệu, dịch vụ truyền tập điện tử, truy cập từ xa; dịch vụ truy cập dữ liệu theo các phương thức khác nhau; cung cấp dịch vụ truy nhập internet, cung cấp dịch vụ ứng dụng internet (ISP), cung cấp nội dung thông tin trên internet (chỉ hoạt động khi được cấp phép theo qui định của pháp luật); các dịch vụ lưu trữ và cung cấp thông tin; dịch vụ tổ chức hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 132 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 135).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") 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, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 13.1 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được lập theo các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu 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 hoặc đang xây dựng chủ yếu để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Chi phí phát triển đất như chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí lãi vay thỏa điều kiện vốn hóa.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của hàng tồn kho bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của hàng tồn kho bán đi.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính dựa vào giá trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản này không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao hoặc khấu trừ 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hoặc khấu trừ lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán riêng và các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Khấu hao và khấu trừ

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

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

Đất	36 - 39 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 37 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.8 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau khi mua được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.9 Đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

3.10 Dự phòng giảm giá 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 riêng.

3.11 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.

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.

3.12 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Thuê hoạt động

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.14 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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Thay đổi của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

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.

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu bán đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 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 niên độ kế toán.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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 kỳ 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa 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 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 kỳ kế toán 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản phải thu; các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư 210, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác và các khoản nợ và vay.

Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	31.786.155	204.212.207
Tiền gửi ngân hàng	47.409.314.215	22.272.130.056
Các khoản tương đương tiền	-	7.000.000.000
TỔNG CỘNG	47.441.100.370	29.476.342.263

Công ty đã cầm cố toàn bộ khoản tiền gửi ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	1.306.060.127.955	1.354.411.270.694
Bên thứ ba, trong đó:	212.593.627.541	446.336.843.608
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	61.369.231.374	373.142.007
- Công ty TNHH Sản Xuất và Xây Dựng Kiên Lương	8.706.600.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	-	274.743.600.727
- Các khách hàng khác	142.517.796.167	171.220.100.874
TỔNG CỘNG	1.518.653.755.496	1.800.748.114.302
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>		
- Bên liên quan	273.404.844.952	273.758.861.561
- Bên thứ ba	102.198.420.997	158.171.760.803
	<u>375.603.265.949</u>	<u>431.930.622.364</u>
<i>Dài hạn</i>		
- Bên liên quan	1.032.655.283.003	1.080.652.409.133
- Bên thứ ba	110.395.206.544	288.165.082.805
	<u>1.143.050.489.547</u>	<u>1.368.817.491.938</u>

Công ty đã thế chấp các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	33.516.818.885	33.486.818.885
Bên thứ ba, trong đó:	63.834.759.541	45.096.959.356
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	37.629.293.115	38.287.243.601
- Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	22.169.135.046	-
- Các khách hàng khác	4.036.331.380	6.809.715.755
TỔNG CỘNG	97.351.578.426	78.583.778.241

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	589.647.481.687	512.569.705.767
Bên thứ ba, trong đó:	538.568.142.011	593.017.398.177
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	510.254.469.192	509.694.179.912
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch - Phim trường Vina	15.700.000.000	15.700.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	-	5.343.470.242
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	-	40.988.000.000
- Các khách hàng khác	12.613.672.819	21.291.748.023
TỔNG CỘNG	<u>1.128.215.623.698</u>	<u>1.105.587.103.944</u>

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	763.725.632.855	650.107.193.488
Khu công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (i)	295.957.217.841	300.544.962.789
Khu vui chơi giải trí	266.969.020.356	270.574.398.648
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng (ii)	214.384.560.000	-
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	157.325.056.553	70.785.975.313
Khu Đô thị Ba Hòn	34.214.272.636	34.214.272.636
Khu căn hộ Tân Tạo	27.676.194.940	28.468.721.678
Dự án khác	36.387.736.702	38.704.365.146
TỔNG CỘNG	<u>1.796.639.691.883</u>	<u>1.393.399.889.698</u>

(i) Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn Ngân hàng (*Thuyết minh số 22*) và cho các khoản vay của các công ty liên quan (*Thuyết minh số 29*).

(ii) Khoản này thể hiện giá mua 714.615 m² tại phường Bình Hòa Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An và phường Thành Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty có kế hoạch đầu tư phát triển khu công nghiệp mới trên các lô đất này trong tương lai.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 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	Tổng cộng
					VNĐ
Nguyên giá:					
Số đầu năm	48.353.001.209	4.613.297.467	18.853.578.126	2.475.415.522	74.295.292.324
Thanh lý	(8.155.155.043)	-	(1.690.945.455)	-	(9.846.100.498)
Giảm khác (*)	(80.866.877)	(551.961.085)	(55.370.000)	(1.241.930.207)	(1.930.128.169)
Số cuối năm	40.116.979.289	4.061.336.382	17.107.262.671	1.233.485.315	62.519.063.657
Trong đó:					
Đã khấu hao lũy kế:	4.169.041.003	2.792.431.848	3.771.760.212	720.615.759	11.453.848.822
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(21.412.440.414)	(3.693.017.839)	(13.703.114.963)	(2.377.141.770)	(41.185.714.986)
Khấu hao trong năm	(4.826.694.473)	(591.173.945)	(2.397.228.317)	(65.920.595)	(7.881.017.330)
Thanh lý	3.222.241.930	-	1.429.251.513	-	4.651.493.443
Giảm khác (*)	80.866.877	493.468.455	55.370.000	1.238.256.037	1.867.961.369
Số cuối năm	(22.936.026.080)	(3.790.723.329)	(14.615.721.767)	(1.204.806.328)	(42.547.277.504)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	26.940.560.795	920.279.628	5.150.463.163	98.273.752	33.109.577.338
Số cuối năm	17.180.953.209	270.613.053	2.491.540.904	28.678.987	19.971.786.153

(*) Trong năm Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định sang chi phí trả trước dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Phần mềm máy tính</i>	
Nguyên giá:		
Số đầu năm và số cuối năm		<u>4.296.215.505</u>
Giá trị khấu trừ lũy kế:		
Số đầu năm		(3.547.783.617)
Khấu trừ trong năm		<u>(748.431.888)</u>
Số cuối năm		<u>(4.296.215.505)</u>
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		<u>748.431.888</u>
Số cuối năm		<u>-</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án tòa nhà lưu trú công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Chi phí lắp đặt phần mềm SAP	4.979.246.600	4.979.246.600
Nhà máy xử lý nước thải	<u>4.858.876.088</u>	<u>4.858.876.088</u>
TỔNG CỘNG	<u>46.644.520.794</u>	<u>46.644.520.794</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VNĐ
	Đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	14.646.245.494	66.964.614.457	81.610.859.951
Phân loại lại	2.437.604.453	351.299.649	2.788.904.102
Số cuối năm	<u>17.083.849.947</u>	<u>67.315.914.106</u>	<u>84.399.764.053</u>
Khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(2.764.859.520)	(5.292.030.000)	(8.056.889.520)
Khấu hao trong năm	(1.169.970.312)	(309.282.809)	(1.479.253.121)
Phân loại lại	1.728.916.408	(1.728.916.408)	-
Số cuối năm	<u>(2.205.913.424)</u>	<u>(7.330.229.217)</u>	<u>(9.536.142.641)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>11.881.385.974</u>	<u>61.672.584.457</u>	<u>73.553.970.431</u>
Số cuối năm	<u>14.877.936.523</u>	<u>59.985.684.889</u>	<u>74.863.621.412</u>

Thuyết minh thêm:

- Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 30.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Đầu tư tài chính dài hạn		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	2.100.931.276.261	1.626.219.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	167.255.747.892	145.886.239.000
Các khoản đầu tư dài hạn khác	2.783.690.560.816	2.098.314.816.609
<i>Trong đó:</i>		
Góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	2.728.814.804.403	2.039.444.973.315
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 13.4)	<u>54.875.756.413</u>	<u>58.869.843.294</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.051.877.584.969</u>	<u>3.870.420.055.609</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(53.699.614.465)	(20.381.567.821)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.998.177.970.504</u>	<u>3.850.038.487.788</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu	Giá trị đầu tư VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức (*)	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	99	1.695.600.000.000	94	1.225.600.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	100	200.000.000.000	100	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276	Xây dựng và quản lý các khu phức hợp văn phòng, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại, và cung cấp các dịch vụ phụ trợ như dịch vụ xử lý rác	51	105.298.000.000	51	105.122.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuê hải quan	90	94.500.000.000	90	90.000.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông (**)	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	51	5.504.261.261	51	5.472.000.000
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo (**)	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	60	17.015.000	60	16.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông (**)	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	51	12.000.000	51	9.000.000
TỔNG CỘNG			2.100.931.276.261		1.626.219.000.000

(*) Công ty đã thế chấp một phần khoản đầu tư với 19.500.000 cổ phiếu của công ty này cho các khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 22).

(**) Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các công ty này vẫn đang trong giai đoạn tiền hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty đã đầu tư vào công ty liên kết sau có loại hình kinh doanh dịch vụ liên quan đến các hoạt động chính của Công ty với tỷ lệ lợi ích như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	%	Giá trị đầu tư	%
	VNĐ	sở hữu (*)	VNĐ	sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	<u>167.255.747.892</u>	38,46	<u>145.886.239.000</u>	38,46

(*) Tỷ lệ sở hữu theo GCNĐKKD của công ty này.

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo được thành lập theo GCNĐKKD số 4103000413 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2001. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư. Công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.

13.3 Góp vốn vào đơn vị khác

Công ty đã góp vốn vào các đơn vị có các loại hình kinh doanh và dịch vụ liên quan đến các hoạt động chính của Công ty, cụ thể như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư	%	Giá trị đầu tư	%
	VNĐ	sở hữu (*)	VNĐ	sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	1.686.851.829.908	17,00	761.864.624.000	17,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	583.184.844.205	12,00	569.497.394.205	12,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	416.655.820.290	10,00	-	-
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	25.519.500.000	15,95	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	8.000.000.000	7,27	8.000.000.000	7,27
Công ty Cơ khí 276	5.602.810.000	16,40	5.602.810.000	16,40
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 Cổ phần Phát triển Tân Tạo	-	-	455.832.886.028	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	-	-	235.647.259.082	10,00
TỔNG CỘNG	<u>2.728.814.804.403</u>		<u>2.039.444.973.315</u>	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(53.699.614.465)		(20.381.567.821)	
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.675.115.189.938</u>		<u>2.019.063.405.494</u>	

(*) Tỷ lệ sở hữu theo GCNĐKKD của các công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.4 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Bãi Sao (i)	53.053.395.384	53.053.395.384
Dự án nhà máy xi măng	-	3.994.086.881
Khoản đầu tư khác	1.822.361.029	1.822.361.029
TỔNG CỘNG	54.875.756.413	58.869.843.294

(i) Khoản này thể hiện giá mua 68.165 m² đất tại Bãi Sao, Ấp 4, xã An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quảng cáo trả trước	7.618.108.511	9.608.908.511
Công cụ, dụng cụ	195.503.511	273.124.961
Khác	-	128.266.580
TỔNG CỘNG	7.813.612.022	10.010.300.052

15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa trị giá 87.395.720.617 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 174.325.930.807 VNĐ). Những chi phí này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án E-City Tân Đức và Kiên Lương.

16. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	45.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22)	285.277.796.346	118.590.888.000
TỔNG CỘNG	285.277.796.346	164.090.888.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên thứ ba, trong đó:	61.823.194.572	148.333.600.437
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Túc	49.397.986.413	49.261.807.183
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	-	40.274.216.000
- Công ty Delta Miền Nam	-	45.898.471.327
- Các bên khác	12.425.208.159	12.899.105.927
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	29.724.560.000	14.331.456.312
TỔNG CỘNG	91.547.754.572	162.665.056.749

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	15.628.303.530	55.447.440.205
Thuế giá trị gia tăng	13.716.673.472	1.114.828.979
Thuế thu nhập cá nhân	180.043.696	479.354.700
Các loại thuế khác	1.427.752.642	1.461.205.142
TỔNG CỘNG	30.952.773.340	58.502.829.026

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	178.302.738.000	143.185.396.473
Chi phí hoạt động	6.219.614.081	2.316.696.805
Các khoản khác	252.329.000	-
TỔNG CỘNG	184.774.681.081	145.502.093.278

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>) (*)	802.677.553.291	623.704.764.949
Bên thứ ba, trong đó:	38.164.101.035	118.908.995.153
- Bà Vũ Thị Nga (*)	26.652.296.329	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	-	10.223.524.218
- Công ty TNHH Xây Dựng Tân Túc	-	31.432.922.728
- Công ty Delta Miền Nam ("Delta")	-	67.130.486.207
- Các bên khác	11.511.804.706	10.122.062.000
TỔNG CỘNG	840.841.654.326	742.613.760.102

(*) Số dư này bao gồm các khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo và bà Vũ Thị Nga, và sau đó đã được chuyển đổi thành cổ phần của công ty theo Nghị quyết Đại Hội Cổ Đông năm 2013 vào ngày 26 tháng 4 năm 2013 và được phê duyệt theo Quyết định số 44/QĐ-SGDHCM vào ngày 14 tháng 2 năm 2014 như được đề cập trong Thuyết minh số 33.

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	22.547.760.720	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	8.390.185.310	10.991.331.704
Dự phòng trợ cấp thôi việc	641.101.125	591.709.225
TỔNG CỘNG	31.579.047.155	11.583.040.929

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (ii)	1.139.503.971.562	1.111.002.290.245
Vay dài hạn khác (iii)	29.671.236.963	50.948.399.773
TỔNG CỘNG	<u>1.299.175.208.525</u>	<u>1.291.950.690.018</u>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	285.277.796.346	118.590.888.000
Vay dài hạn	1.013.897.412.179	1.173.359.802.018

(i) Phát hành trái phiếu

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu với mệnh giá 130 tỷ VNĐ, và sẽ đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2015. Lãi suất áp dụng là 16%/năm cho năm đầu tiên và trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – chi nhánh Gia Định, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ("Vietcombank") – chi nhánh Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam ("Vietinbank"), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Sài Gòn cộng 4%/năm cho các năm tiếp theo. Trái phiếu được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam và được phát hành nhằm mục đích huy động nguồn vốn tài trợ cho việc xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng của Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương ở tỉnh Kiên Giang. Công ty đã sử dụng quyền sử dụng của 14.614,8 m² đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Hợp đồng vay số 01/2009/HĐ ngày 20 tháng 5 năm 2009	321.430.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 9 tháng 7 năm 2013 đến ngày 25 tháng 11 năm 2015	12,9%/năm	Quyền sử dụng của 41.786 m ² đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng của 248,7 ha đất và cơ sở hạ tầng tại Trung Tâm Nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng đất tại KCN Tân Đức (sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức)	Tài trợ dự án Kiên Lương
Hợp đồng vay số 01/2012/HĐ ngày 30 tháng 6 năm 2012	33.000.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 9 tháng 1 năm 2014 đến ngày 25 tháng 11 năm 2015	12,9%/năm		Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
Hợp đồng vay số 02/2012/MHĐCD ngày 30 tháng 12 năm 2012	27.500.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 9 tháng 7 năm 2014 đến ngày 25 tháng 11 năm 2015	12,9%/năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam

Hợp đồng vay số 18294/2009/HĐTĐ ngày 25 tháng 6 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 12 tháng 10 năm 2012	181.900.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 24 tháng 12 năm 2012 đến ngày 24 tháng 12 năm 2015	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 4,2%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng đất tại Khu C thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng trị giá 899,5 tỷ VNĐ; Nguồn thu từ dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
---	-----------------	---	---	--	---------------------------------

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt)					
Hợp đồng vay số 50/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 9 tháng 10 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	29.220.000.000	Hoàn trả 6 tháng 1 lần từ ngày 17 tháng 5 năm 2016 đến ngày 17 tháng 11 năm 2017	11% /năm và có thể được điều chỉnh 3 tháng 1 lần	Quyền sử dụng đất số BC 1842 và BC 1844 tại KCN Tân Đức với tổng giá trị là 161,9 tỷ VNĐ được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ dự án Kiên Lương
Hợp đồng vay số 33/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 29 tháng 7 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	12.879.000.000				
Hợp đồng vay số 20/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 29 tháng 5 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	9.966.681.317				
Hợp đồng vay số 02/2010/HĐTĐ-PGD3 ngày 2 tháng 10 năm 2010 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	6.000.000.000				
Hợp đồng vay số 31/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 17 tháng 7 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	6.000.000.000				
Hợp đồng vay số 05/2010/HĐTĐ-PGD3 ngày 4 tháng 1 năm 2010 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	3.500.000.000				
Hợp đồng vay số 116/11/HĐTĐ/101-53 ngày 30 tháng 12 năm 2011 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	20.000.000.000	Ngày 17 tháng 5 năm 2016	11% /năm và có thể được điều chỉnh 3 tháng 1 lần	10 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây)					
Hợp đồng vay số 0208/2012/HĐTD-DN ngày 3 tháng 7 năm 2012	170.000.000.000	Hoàn trả mỗi 6 tháng từ ngày 15 tháng 8 năm 2014 đến ngày 15 tháng 8 năm 2015	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank + 3%/năm; và được thay đổi mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng của 931.366 m ² và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị 1.974 tỷ VNĐ	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
Hợp đồng vay số 8210/2010/HĐTD-DN.HCM ngày 15 tháng 10 năm 2010 và được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 7 năm 2012	126.438.290.245				Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Hợp đồng vay số 0108/2012/HĐTD-DN ngày 3 tháng 7 năm 2012	100.000.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
Hợp đồng vay số 0308/2012/HĐTD-DN ngày 3 tháng 8 năm 2012	50.000.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Hợp đồng số 1903-LAV-201000213/HĐTĐ ngày 7 tháng 6 năm 2010	1.870.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 đến ngày 15 tháng 6 năm 2015	Lãi tiền gửi kỳ hạn 12 tháng +3%/năm và có thể được thay đổi mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất của 5.550 m ² thửa đất số 1845 và toàn bộ tài sản trên đất ở phường Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị là 33,3 tỷ VNĐ thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Hợp đồng số 1903-LAV-201100662/HĐTĐ ngày 29 tháng 12 năm 2011 và phụ lục điều chỉnh ngày 31 tháng 12 năm 2013	22.000.000.000	Hoàn trả hàng tháng từ ngày 15 tháng 1 năm 2014 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	13%/năm và được điều chỉnh hàng tháng	Quyền sử dụng của 28.934 m ² đất tại Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với tổng giá trị là 46 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
Hợp đồng số 1903-LAV-201000258/HĐTĐ ngày 27 tháng 6 năm 2011 và phụ lục điều chỉnh ngày 30 tháng 12 năm 2013	17.800.000.000	Hoàn trả hàng tháng từ ngày 15 tháng 1 năm 2014 đến ngày 27 tháng 6 năm 2016	13%/năm và được điều chỉnh hàng tháng	Quyền sử dụng đất của 5.550 m ² thửa đất số 1845 và toàn bộ tài sản trên đất ở phường Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị là 33,3 tỷ VNĐ thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
TỔNG CỘNG	1.139.503.971.562				
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	277.327.316.098				

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(iii) Vay dài hạn khác

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Hợp đồng vay số 34/2009/HĐTD-QĐT- TD ngày 9 tháng 2 năm 2009	22.968.750.000	Hoàn trả hàng quý trong vòng 10 năm kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2011	Lãi suất trái phiếu đô thị Thành phố Hồ Chí Minh kỳ hạn 10 năm + 0,5%/năm	7.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ việc xây dựng công trình Khu căn hộ Tân Tạo
Hợp đồng vay số 122/2008/HĐTD-QĐT- TD ngày 29 tháng 8 năm 2008	6.702.486.963	Hoàn trả hàng quý trong vòng 10 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2009		2.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ việc xây dựng công trình nhà máy xử lý nước thải

TỔNG CỘNG

29.671.236.963

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn
phải trả

7.950.480.248

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VNĐ
Năm trước						
Số đầu năm	3.425.625.650.000	1.883.491.883.511	(8.020.280.000)	1.500.000.000	532.922.922.624	5.835.520.176.135
Cổ phiếu thưởng	683.940.550.000	(683.940.550.000)	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(33.290.000)	-	-	(33.290.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu	341.952.600.000	-	-	-	(341.952.600.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	25.830.246.709	25.830.246.709
Số cuối năm	4.451.518.800.000	1.199.551.333.511	(8.053.570.000)	1.500.000.000	216.800.569.333	5.861.317.132.844
Năm nay						
Số đầu năm	4.451.518.800.000	1.199.551.333.511	(8.053.570.000)	1.500.000.000	216.800.569.333	5.861.317.132.844
Phát hành cổ phiếu mới (i)	1.156.780.320.000	-	-	-	-	1.156.780.320.000
Cổ phiếu thưởng (ii)	301.071.470.000	(281.075.230.000)	-	-	(19.996.240.000)	-
Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	281.075.230.000	-	-	-	(281.075.230.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ (iii)	-	-	(1.721.400.000)	-	-	(1.721.400.000)
Thu hồi lại cổ phiếu thưởng (iii)	-	-	(2.208.180.000)	-	2.208.180.000	-
Khác	33.290.000	-	-	-	(33.290.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	150.300.644.383	150.300.644.383
Số cuối năm	6.190.479.110.000	918.476.103.511	(11.983.150.000)	1.500.000.000	68.204.633.716	7.166.676.697.227

(i) Trong tháng 2 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc phát hành mới 115.678.032 cổ phiếu với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu cho các cổ đông chiến lược theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2012 ngày 27 tháng 4 năm 2012 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 611/NQ-HĐQT-ITA-12 ngày 6 tháng 11 năm 2012. Việc phát hành được thực hiện bằng hình thức cân trừ công nợ tương ứng với các cổ đông chiến lược này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(ii) Trong tháng 5 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 1.999.624 cổ phiếu thưởng cho nhân viên theo Chương trình Lựa Chọn Cho người lao động (ESOP) theo Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2011 ngày 28 tháng 4 năm 2011, và đăng ký bổ sung 3.329 cổ phiếu lẻ trong đợt phát hành trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2010. Việc phát hành cổ phiếu này đã được chấp thuận theo Quyết định số 235/2013/QĐ-SGDHCM ngày 1 tháng 7 năm 2013.

Ngoài ra, vào ngày 20 tháng 8 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 28.107.523 cổ phiếu để chi trả cổ tức cho năm 2012 từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (tương đương 5% mệnh giá cổ phiếu) và 28.107.523 cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (tương đương 5% mệnh giá cổ phiếu) cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 0207/NQ-HĐQT-ITACO-13 ngày 2 tháng 7 năm 2013.

(iii) Vào tháng 9 năm 2013, Công ty đã mua lại 172.140 cổ phiếu thưởng và thu hồi 220.818 cổ phiếu thưởng đã phát hành cho nhân viên theo Chương trình Lựa chọn cho Người lao động từ các nhân viên đã nghỉ việc.

Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn cổ phần của Công ty tăng lên 6.190.479.110.000 VNĐ, và đã được chấp thuận theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 10 năm 2013.

23.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	4.451.518.800.000	3.425.625.650.000
Tăng trong năm, trong đó:	1.738.960.310.000	1.025.893.150.000
- Cổ phiếu mới phát hành	1.156.813.610.000	-
- Cổ phiếu thưởng	301.071.470.000	683.940.550.000
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu	281.075.230.000	341.952.600.000
Số cuối năm	6.190.479.110.000	4.451.518.800.000

23.3 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	619.047.911	500.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	619.047.911	445.151.880
Cổ phiếu phổ thông	619.047.911	445.151.880
Cổ phiếu quỹ	(972.956)	(579.998)
Cổ phiếu đang lưu hành	618.074.955	444.571.882
Cổ phiếu chưa phát hành	-	54.848.120

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	179.999.260.587	439.970.855.149
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	152.536.397.820	406.177.400.388
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	14.834.775.689	10.747.887.730
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.628.087.078	22.176.348.477
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	869.218.554
Hàng bán trả lại	(275.364.014.964)	(499.844.976.560)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	(274.743.600.729)	(498.746.805.200)
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	(620.414.235)	(1.098.171.360)
Doanh thu thuần	(95.364.754.377)	(59.874.121.411)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	(122.207.202.909)	(92.569.404.812)
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	14.834.775.689	10.747.887.730
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.628.087.078	22.176.348.477
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	(620.414.235)	(228.952.806)

(*) Theo Biên bản Thanh lý Hợp đồng ngày 26 tháng 3 năm 2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam ("Vietnam Land"), Công ty thu hồi lại phần đất đã bàn giao cho Vietnam Land trước đây do Vietnam Land không thể tiến hành việc xây dựng trên các lô đất này do tình hình khó khăn về tài chính của Vietnam Land. Theo đó, Công ty ghi nhận một khoản hàng bán trả lại và hàng tồn kho theo giá gốc vào báo cáo tài chính riêng.

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cổ tức	232.787.870.206	46.373.180.539
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	3.795.980.177	3.198.632.253
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.826.967.946	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	226.596.987	150.882.204
TỔNG CỘNG	238.637.415.316	49.722.694.996

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng đã bán	5.578.962.961	166.689.075.701
Hoàn nhập giá vốn đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	(82.921.268.290)	(350.097.300.244)
Giá vốn dịch vụ cung cấp	10.832.538.306	2.681.843.799
Giá vốn nhà xưởng, kho bãi và đất cho thuê hoạt động	4.411.993.954	17.270.392.533
Hoàn nhập giá vốn căn hộ đã bán	(730.900.742)	(468.722.412)
TỔNG CỘNG	(62.828.673.811)	(163.924.710.623)

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	51.273.020.927	70.446.528.218
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	33.318.046.644	20.381.567.821
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	1.503.030.315
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	627.227.866
Chi phí tài chính khác	276.676.597	208.661.437
TỔNG CỘNG	84.867.744.168	93.167.015.657

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	47.838.519.762	1.118.252.989
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	34.727.272.727	-
Thu nhập từ cho thuê hệ thống xử lý nước thải	7.200.000.000	-
Khác	5.911.247.035	1.118.252.989
Chi phí khác	(15.940.021.936)	(1.195.215.090)
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	(5.194.607.055)	-
Chi phí bị phạt thuế	(4.872.486.865)	-
Khấu hao hệ thống xử lý nước thải	(2.548.878.097)	-
Khác	(3.324.049.919)	(1.195.215.090)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	31.898.497.826	(76.962.101)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được.

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Thuế TNDN

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	5.078.051.748
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	(34.211.902.780)	(11.319.222.121)
TỔNG CỘNG	(34.211.902.780)	(6.241.170.373)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế của năm hiện hành. (Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì (lỗ tính thuế) 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 trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	116.088.741.603	19.589.076.336
<i>Điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận</i>		
Chênh lệch vĩnh viễn		
Chi phí không được khấu trừ	5.737.573.156	1.819.422.711
Chênh lệch tạm thời		
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	12.052.496.081	-
Thay đổi chi phí hoạt động phải trả	3.107.056.998	(40.249.536.028)
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	49.391.899	26.038.526
Doanh thu hoãn lại chịu thuế	(2.249.790.221)	85.500.385.985
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(232.787.870.206)	(46.373.180.539)
(Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế điều chỉnh	(98.002.400.690)	20.312.206.991
Thuế TNDN hiện hành ước tính	-	5.078.051.748
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	55.447.440.205	50.369.388.457
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(39.819.136.675)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	15.628.303.530	55.447.440.205

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ			
Chi phí hoạt động phải trả	1.193.225.837	579.174.201	614.051.636 (10.062.384.007)	
Lợi nhuận từ việc bán đất KCN chưa chịu thuế	(73.004.114.093)	(82.396.773.006)	9.392.658.913	21.375.096.496
Dự phòng trợ cấp thôi việc	141.042.248	147.927.307	(6.885.059)	6.509.632
Lỗ thuế mang sang	21.560.528.152		- 21.560.528.152	-
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	2.651.549.138		- 2.651.549.138	-
Lãi từ việc chưa góp vốn	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(61.968.909.649)	(96.180.812.429)		
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại			34.211.902.780	11.319.222.121

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
VNĐ			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Phí dịch vụ	8.216.869.605
		Cho thuê đất	2.016.087.000
		Chuyển tiền	5.940.000.000
		Cần trừ khoản phải thu và phải trả	13.760.933.403
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Góp vốn từ cấu trúc lại các khoản nợ	470.000.000.000
		Phải thu cổ tức	100.000.000.000
		Nhận tiền	34.865.000.000
		Chuyển tiền	156.603.000.000
		Tái cấu trúc lại các khoản nợ với công ty Ban Mai	407.243.040.000
		Tái cấu trúc lại các khoản nợ với Delta	25.723.626.666
		Tái cấu trúc lại các khoản nợ với công ty Phát triển Năng lượng Tân Tạo	250.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê đất	1.556.549.140
		Lãi từ cho thuê nhà xưởng	725.202.530
		Nhận tiền	11.432.167.000
		Chuyển tiền	4.750.000.000
		Cán trừ khoản phải thu và phải trả	5.820.020.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Nhận tiền	18.761.145.000
		Chuyển tiền	53.017.645.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền	46.820.000.000
		Chuyển tiền	1.230.000.000
		Cán trừ vay ngắn hạn	8.700.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai ("Ban Mai")	Cổ đông lớn	Chuyển đổi nợ thành vốn góp	407.243.040.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền	504.636.391.600
		Chuyển tiền	6.964.670.309
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tiền	338.879.450.000
		Chuyển tiền	59.641.205.206
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Sài Gòn - Mê Kông	Bên liên quan	Mua đất	214.384.560.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Nhận tiền	65.016.083.882
		Chuyển tiền	121.386.927.960
		Chuyển đổi nợ thành vốn chủ sở hữu	442.273.320.000
		Góp vốn bằng tiền	13.687.450.000
		Cán trừ khoản phải thu và phải trả	75.363.094.129
Quỹ ITA "Vi tương lai"	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển đổi nợ thành vốn chủ sở hữu	168.988.660.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư	Góp vốn bằng tiền	416.655.820.290
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Góp vốn bằng tiền	19.154.319.880
		Góp vốn từ tái cấu trúc khoản đầu tư	655.832.886.028
		Góp vốn từ tái cấu trúc khoản nợ	250.000.000.000
		Cổ tức	50.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Góp vốn bằng tiền	21.369.508.892
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Lạt	Công ty được đầu tư	Góp vốn từ tái cấu trúc khoản nợ	25.519.500.000

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng như sau:

			<i>VNĐ</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Doanh thu bán đất	1.287.144.545.456
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Doanh thu bán đất	18.543.885.079
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Doanh thu bán đất	371.697.420
			<u>1.306.060.127.955</u>

Tạm ứng cho nhà cung cấp

Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng phí tư vấn xây dựng	<u>33.516.818.885</u>
---	----------------------------------	-----------------------------	-----------------------

Phải thu khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Tạm ứng	197.641.763.749
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Tạm ứng	108.057.019.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	59.641.205.206
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Tạm ứng	52.170.659.129
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Cổ tức	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng	47.107.866.037
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Tạm ứng	31.432.837.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan tại ngày lập báo cáo tài chính riêng như sau: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
Phải thu khác (tiếp theo)			
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.300.000
Bên liên quan cá nhân khác	Bên liên quan	Khác	18.208.812.529
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Đức	Công ty con	Tạm ứng	4.399.665.234
Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Tạm ứng	987.353.000
			589.647.481.687
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Sài Gòn - Mê Kông	Bên liên quan	Mua đất	(29.724.560.000)
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	(456.683.721.291)
Cô ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(338.879.450.000)
Công ty Cổ phần Khai Thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	(5.495.747.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	(1.618.635.000)
			(802.677.553.291)

Các nghiệp vụ khác

Một phần quyền sử dụng đất của dự án E-city Tân Đức và dự án Kiên Lương đã được dùng để bảo lãnh cho khoản vay của các công ty liên quan – Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam (56.994.533.432 VNĐ), Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai (200.000.000.000 VNĐ), Công ty Cổ phần Đầu tư – Nghiên Cứu và Xuất khẩu gạo thơm ITA-RICE (200.000.000.000 VNĐ).

Công ty cam kết sửa đổi các thỏa thuận bảo lãnh tiền vay nói trên để thực hiện đầy đủ các quy định có liên quan về gia hạn các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các cổ đông hoặc các bên liên quan theo Thông tư số 121/TT-BTC "Quy định quản trị doanh nghiệp áp dụng cho công ty đại chúng" ngày 26 tháng 7 năm 2012, được tiếp theo sau ngày giao dịch nói trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ khác (tiếp theo)

Vào năm 2012, Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai và Công ty Cổ phần Đầu tư – Nghiên Cứu và Xuất khẩu gạo thơm ITA-RICE đã tạm ứng 200.000.000.000 VNĐ cho công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức – một công ty con. Khoản tiền này sau đó được chuyển thành khoản vay mà công ty Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai là người cho vay. Khoản vay này có số dư 400.000.000.000 VNĐ cùng với chi phí lãi vay trích trước sau đó đã được chuyển đổi thành cổ phần vào tháng 2 năm 2013 bằng việc cân trừ công nợ theo thuyết minh số 26.1.

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	145.778.428.229	135.322.966.151
Giải phóng mặt bằng	56.087.800.000	9.666.404.768
Tư vấn khảo sát	29.498.164.360	52.231.211.402
Tư vấn thiết kế	1.700.011.426	18.130.118.877
Đền bù giải tỏa	490.000.000	569.675.046
Tư vấn địa chất	-	729.950.000
Mua máy móc, thiết bị	-	467.060.000
Khác	-	3.570.736.318
TỔNG CỘNG	<u>233.554.404.015</u>	<u>220.688.122.562</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê đất và 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:

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	18.052.073.604	10.364.745.393
Từ 2 - 5 năm	50.608.294.416	41.458.981.574
Trên 5 năm	106.818.913.071	121.143.419.410
TỔNG CỘNG	<u>175.479.281.091</u>	<u>172.967.146.377</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TẮNG (tiếp theo)

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các công ty liên quan khác được đầu tư với tỷ lệ thấp hơn 20% như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	
		Theo GCNEKKD VNĐ	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Vốn điều lệ chưa góp VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276	Công ty con	255.000.000.000	51	105.298.000.000	149.702.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51	5.504.261.261	65.299.038.739
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	100.000.000.000	60	17.015.000	99.982.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	540.000.000.000	51	12.000.000	539.988.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	200.000.000.000	38,46	167.255.747.892	32.744.252.108
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.700.000.000.000	17	1.686.851.829.908	13.148.170.092
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	416.655.820.290	583.344.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	600.000.000.000	12	583.184.844.205	16.815.155.795
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	245.000.000.000	0,06	3.000.000.000	242.000.000.000
TỔNG CỘNG		4.710.803.300.000		2.967.779.518.556	1.743.023.781.444

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán riêng liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi chủ yếu ảnh hưởng đến chi phí phát triển các dự án bất động sản do Công ty vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

VNĐ

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí của các dự án (hàng tồn kho)	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013			
VNĐ	+500	41.460.198.578	(23.498.561.848)
VNĐ	-500	(41.460.198.578)	23.498.561.848
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012			
VNĐ	+500	38.828.584.053	(22.622.422.013)
VNĐ	-500	(38.828.584.053)	22.622.422.013

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 do rủi ro ngoại tệ của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Công ty không có rủi ro về giá cổ phiếu.

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm: (i) chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án và (ii) giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Công ty thiết lập Phòng Kế hoạch và Đầu tư nhằm lập các kế hoạch đầu tư chi tiết nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước một lần bằng 50% tổng giá trị hợp đồng trước khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng và số tiền còn lại khách hàng sẽ trả theo lịch trình sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến sản phẩm. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro khi Công ty gặp khó khăn để thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty bị ảnh hưởng vì các tài sản tài chính (chủ yếu là các khoản phải thu khách hàng) và nợ phải trả tài chính của Công ty có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
Số cuối năm			VNĐ
Các khoản vay và nợ	285.277.796.346	883.897.412.179	1.169.175.208.525
Trái phiếu	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Phải trả người bán	91.547.754.572	-	91.547.754.572
Phải trả khác và chi phí phải trả	1.025.019.895.227	-	1.025.019.895.227
TỔNG CỘNG	1.401.845.446.145	1.013.897.412.179	2.415.742.858.324
Số đầu năm			
Các khoản vay và nợ	164.090.888.000	1.043.359.802.018	1.207.450.690.018
Trái phiếu	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Phải trả người bán	162.665.056.749	-	162.665.056.749
Phải trả khác và chi phí phải trả	888.115.853.380	-	888.115.853.380
TỔNG CỘNG	1.214.871.798.129	1.173.359.802.018	2.388.231.600.147

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu và khoản đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn Ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

Ngoài ra, một phần giá trị quyền sử dụng đất của các dự án của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của một số công ty liên quan (*Thuyết minh số 29*).

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	
Tài sản tài chính					
Các khoản đầu tư	2.783.690.560.816	(53.699.614.465)	2.098.314.816.609	(20.381.567.821)	2.729.990.946.351
Phải thu các bên liên quan	1.895.707.609.642	-	1.866.980.976.461	-	1.895.707.609.642
Phải thu khách hàng bên thứ ba	212.593.627.541	-	446.336.843.608	-	446.336.843.608
Phải thu khác	28.313.672.819	(1.079.216.670)	83.323.218.265	(1.079.216.670)	27.234.456.149
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.441.100.370	-	29.476.342.263	-	47.441.100.370
TỔNG CỘNG	4.967.746.571.188	(54.778.831.135)	4.524.432.197.206	(21.460.784.491)	4.912.967.740.053

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Nợ phải trả tài chính					
Vay và nợ	1.299.175.208.525	1.337.450.690.018	1.299.175.208.525	1.337.450.690.018	
Phải trả cho các bên liên quan	832.402.113.291	638.036.221.261	832.402.113.291	638.036.221.261	
Phải trả người bán bên thứ ba	61.823.194.572	148.333.600.437	61.823.194.572	148.333.600.437	
Phải trả ngắn hạn khác	222.342.341.936	264.411.088.431	222.342.341.936	264.411.088.431	
TỔNG CỘNG	2.415.742.858.324	2.388.231.600.147	2.415.742.858.324	2.388.231.600.147	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

33. SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số khoản mục tương ứng trên báo cáo tài chính riêng năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính riêng của năm nay.

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

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2013, và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 0201/NQ-HĐQT-ITA-14 ngày 2 tháng 1 năm 2014 thông qua phương án phát hành 100.000.000 cổ phiếu riêng lẻ để cản trừ công nợ với các đối tác chi viện đặc biệt cho Công ty đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu vào ngày 20 tháng 1 năm 2014 với tổng số cổ phiếu mới được phát hành thêm là 100.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 6.600 VNĐ/cổ phiếu. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng 1.000.000.000 VNĐ và thặng dư vốn cổ phần của Công ty giảm 340.000.000 VNĐ tại ngày này thể hiện sự chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá của các cổ phiếu.

Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để điều chỉnh Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh về việc tăng vốn nói trên.

Ngoài sự kiện trên, không còn 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 riêng.


Nguyễn Viết Đoàn
Người lập


Phạm Thanh Thêm
Kế toán trưởng


Thái Văn Mên
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014