

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 61

# 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 số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; 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 cập 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.

### 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	bỏ 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") trình bày báo cáo này và phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thay mặt 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 61 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



---

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

---

Phạm Thị Cẩm Tú  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN 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 HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.854.561.355.356</b>	<b>5.252.263.680.051</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>60.108.301.683</b>	<b>30.386.613.638</b>
111	1. Tiền		60.108.301.683	23.386.613.638
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	7.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.330.328.587.545</b>	<b>2.266.176.049.335</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	712.157.729.383	677.670.551.094
132	2. Trả trước cho người bán	6	427.406.230.596	500.902.623.981
135	3. Các khoản phải thu khác	7	1.195.706.744.559	1.090.098.994.524
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.942.116.993)	(2.496.120.264)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.361.871.331.480</b>	<b>2.880.774.115.762</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.361.871.331.480	2.880.774.115.762
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>102.253.134.648</b>	<b>74.926.901.316</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	92.152.146.794	58.552.362.897
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		59.241.675	76.331.935
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	10.041.746.179	16.298.206.484
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.905.753.439.142</b>	<b>4.754.209.129.004</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>1.264.843.673.690</b>	<b>1.613.095.640.185</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.264.843.673.690	1.613.095.640.185
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>238.483.000.542</b>	<b>259.717.779.181</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	66.164.321.701	50.457.255.408
222	Nguyên giá		129.697.871.079	108.129.050.527
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(63.533.549.378)	(57.671.795.119)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	15.677.116.031	16.612.319.255
228	Nguyên giá		20.992.324.940	20.992.324.940
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(5.315.208.909)	(4.380.005.685)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	156.641.562.810	192.648.204.518
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>198.585.162.703</b>	<b>159.555.338.962</b>
241	1. Nguyên giá		237.101.295.037	187.312.745.373
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(38.516.132.334)	(27.757.406.411)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>3.195.534.723.432</b>	<b>2.710.957.462.952</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		362.827.734.586	145.392.053.989
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.893.663.360.282	2.592.287.616.075
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(60.956.371.436)	(26.722.207.112)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.306.878.775</b>	<b>10.882.907.724</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	8.306.878.775	10.882.907.724
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.760.314.794.498</b>	<b>10.006.472.809.055</b>


Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo


B01-DN/HN

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.606.513.205.076</b>	<b>4.103.514.612.778</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.152.231.484.288</b>	<b>2.003.427.209.154</b>
311	1. Vay ngắn hạn	18	631.593.950.941	491.633.831.645
312	2. Phải trả người bán	19	170.473.985.024	208.975.654.097
313	3. Người mua trả tiền trước	20	62.368.660.836	30.358.610.992
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	68.581.065.287	86.946.652.792
315	5. Phải trả người lao động		2.385.833.588	1.807.704.550
316	6. Chi phí phải trả	22	363.723.072.435	324.777.320.977
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	853.027.846.177	858.850.364.101
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		77.070.000	77.070.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.454.281.720.788</b>	<b>2.100.087.403.624</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	50.841.908.958	30.334.369.572
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	1.304.227.869.677	1.927.737.373.112
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	98.954.921.927	142.015.660.940
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		257.020.226	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>26</b>	<b>7.133.591.004.712</b>	<b>5.891.302.111.088</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.133.591.004.712</b>	<b>5.891.302.111.088</b>
411	1. Vốn cổ phần		6.190.479.110.000	4.451.518.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		656.376.827.511	937.452.057.511
414	3. Cổ phiếu quỹ		(11.983.150.000)	(8.053.570.000)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		9.154.986.000	9.154.986.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		289.563.231.201	501.229.837.577
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>27</b>	<b>20.210.584.710</b>	<b>11.656.085.189</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.760.314.794.498</b>	<b>10.006.472.809.055</b>

  
Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

  
Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

  
Thái Văn Mên  
Tổng Giám đốc



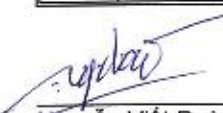
Ngày 31 tháng 3 năm 2014

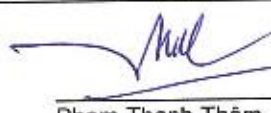


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	295.216.933.845	568.477.090.042
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(283.973.268.650)	(532.216.834.164)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	11.243.665.195	36.260.255.878
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(19.270.210.376)	109.987.571.374
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(8.026.545.181)	146.247.827.252
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	216.198.034.757	35.902.967.643
22	7. Chi phí tài chính	30	(125.404.893.977)	(154.778.229.988)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(90.425.972.718)	(123.304.101.527)
24	8. Chi phí bán hàng		(3.708.970.073)	(4.851.344.070)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(55.051.519.310)	(58.077.530.964)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		24.006.106.216	(35.556.310.127)
31	11. Thu nhập khác	31	50.331.564.643	4.764.086.757
32	12. Chi phí khác	31	(17.819.721.073)	(1.273.428.457)
40	13. Lợi nhuận khác	31	32.511.843.570	3.490.658.300
45	14. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết	15.1	(1.540.327.219)	51.551.246.415
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		54.977.622.567	19.485.594.588
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.2	(7.753.888.435)	(11.760.914.415)
52	17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	32.3	43.060.739.013	25.568.551.802
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		90.284.473.145	33.293.231.975
	Phân bổ:			
61	18.1 Cổ đông của Công ty		87.229.973.624	32.975.218.865
62	18.2 Lợi ích của cổ đông thiểu số		3.054.499.521	318.013.110
70	19. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	26.4	146	67

  
Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

  
Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Ngày 31 tháng 3 năm 2014

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>54.977.622.567</b>	<b>19.485.594.588</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	11,12,14	25.052.323.604	24.958.786.101
03	Các khoản dự phòng		36.680.161.053	26.559.353.376
04	(Lãi) lỗ chênh lệch lãi tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28.2, 30	(3.828.615.470)	479.876.895
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(207.906.930.915)	(52.254.003.865)
06	Chi phí lãi vay	30	90.425.972.718	123.304.101.527
<b>08</b>	<b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(4.599.466.443)</b>	<b>142.533.708.622</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		414.066.262.594	(62.910.509.047)
10	Tăng hàng tồn kho		(377.265.142.321)	(196.522.206.275)
11	Giảm các khoản phải trả		(100.614.885.324)	(9.335.614.466)
12	Tăng chi phí trả trước		(30.901.956.502)	(19.945.201.363)
13	Tiền lãi vay đã trả		(124.177.652.241)	(303.382.610.338)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(43.398.447.261)	(889.716.074)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(266.891.287.498)</b>	<b>(450.452.148.941)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(1.211.369.762)	(4.155.861.680)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		946.727.287	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(487.959.557.634)	(18.445.151.047)
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		62.940.574.744	702.757.450
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(425.283.625.365)</b>	<b>(21.898.255.277)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
	Tiền tạm ứng hoạt động nhận được		813.531.593.291	237.184.784.071
	Tiền nhận góp vốn từ cổ đông thiếu số		5.500.000.000	-
32	Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	26.1	(1.721.400.000)	(33.290.000)
33	Tiền vay nhận được		-	508.558.313.045
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(95.413.592.383)	(303.113.188.723)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>721.896.600.908</b>	<b>442.596.618.393</b>

0.1 = 0.14

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B03-DN/HN

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

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		29.721.688.045	(29.753.785.825)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	30.386.613.638	60.140.399.463
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	60.108.301.683	30.386.613.638

  
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 HỢP NHẤT

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 ("Sở KH & ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; 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 cập 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 Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 583 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 660).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 7 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

- ▶ *Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo*  
Là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo GCNĐKKD số 4104000027 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.
- ▶ *Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức*  
Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 5003000109 do Sở KH & ĐT tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 99% vốn chủ sở hữu của công ty con này.
- ▶ *Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo*  
Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103000408 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần của công ty con này.



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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

▶ *Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276*

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103008558 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần trong công ty con này.

▶ *Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông*

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010071 do Sở KH & ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này.

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

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010034 do Sở KH & ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này.

▶ *Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo*

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty nắm giữ 60% vốn cổ phần của công ty con này.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

**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, 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, được nắm giữ như là hàng tồn kho 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 trên giá trị thị trường tại ngày kết 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.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác 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 của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

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

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất đã được Tập đoàn mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng hữu hạn hoặc vô thời hạn. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được khấu trừ theo thời hạn thuê trong khi quyền sử dụng đất vô thời hạn không được khấu trừ.

**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 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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	15 - 37 năm

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

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 thời gian 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 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu chi phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là hai (2) năm.

#### 3.8 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian hai (2) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.



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

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

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

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

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

#### 3.9 *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Đầu tư chứng khoán và 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 năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 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 trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản chi phí hội đủ điều kiện để 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.13 *Thuê hoạt động*

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.14 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 năm tài chính. Thay đổi của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn 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 Tập đoàn (VND) 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 Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)**

**3.19 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.

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Tập đoàn 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 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.

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế tiêu thụ. 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 và sẽ được nhận khi lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong được bán giao cho khách hàng.

*Doanh thu cho thuê tài chính nhà xưởng, kho bãi và văn phòng*

Doanh thu cho thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu khi tài sản cho thuê được chuyển giao cho bên đi thuê.

*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 Tập đoàn được xác lập.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 năm tài chính.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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 năm tài chính 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 hợp nhất.

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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 HỢP NHẤT (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)

#### 3.22 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 của 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 hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; các khoản cho vay và phải thu; các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 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 hợp nhất, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, 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 hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn 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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	218.280.698	522.188.921
Tiền gửi ngân hàng	59.890.020.985	22.864.424.717
Các khoản tương đương tiền	-	7.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.108.301.683</b>	<b>30.386.613.638</b>

Tập đoàn đã thế chấp một phần khoản tiền gửi ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 25*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 33</i> )	1.288.686.217.674	1.335.565.645.668
Bên thứ ba, trong đó:	688.315.185.399	955.200.545.611
- Công ty Cổ phần Truyền thông Việt Nam	132.016.112.987	132.010.912.896
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	86.179.731.950	82.509.066.943
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	18.253.516.986	291.029.274.632
- Công ty Cổ phần Đầu tư-Khai thác-Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	61.451.534.644	427.337.907
- Công ty CP sữa công nghệ cao Việt Nam - US	41.467.301.194	49.350.993.626
- Các khách hàng khác	348.946.987.638	399.872.959.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.977.001.403.073</b>	<b>2.290.766.191.279</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>		
- Bên liên quan	264.956.313.173	254.913.236.535
- Bên thứ ba	447.201.416.210	422.757.314.559
	<u>712.157.729.383</u>	<u>677.670.551.094</u>
<i>Dài hạn</i>		
- Bên liên quan	1.023.729.904.501	1.080.652.409.133
- Bên thứ ba	241.113.769.189	532.443.231.052
	<u>1.264.843.673.690</u>	<u>1.613.095.640.185</u>

Tập đoàn đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 25*).

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	48.145.416.162	48.115.416.162
Bên thứ ba, trong đó:	379.260.814.434	452.787.207.819
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	318.821.430.955	420.533.312.441
- Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	24.786.482.665	2.053.430.000
- Các bên khác	35.652.900.814	30.200.465.378
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>427.406.230.596</b>	<b>500.902.623.981</b>



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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	609.320.836.029	447.790.039.759
Bên thứ ba, trong đó:	586.385.908.530	642.308.954.765
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	552.101.682.789	551.286.978.721
- Các bên khác	34.284.225.741	91.021.976.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.195.706.744.559</u></b>	<b><u>1.090.098.994.524</u></b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu công nghiệp ("KCN") Tân Đức - Giai đoạn I & II (i)	966.182.641.243	895.228.520.122
Khu E-City Tân Đức (i)	763.725.632.855	650.107.193.488
Khu chung cư Tân Đức (i)	363.890.607.582	363.890.607.582
KCN Tân Tạo – Khu Hiện hữu và Mở rộng (i)	295.957.217.841	306.154.190.192
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	266.969.020.356	270.574.398.648
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng (ii)	214.384.560.000	-
Nhà xưởng cho thuê - KCN Tân Đức (i)	113.219.634.507	133.191.256.773
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	157.325.056.553	70.922.584.404
Chung cư Tân Tạo Plaza	27.676.194.940	28.468.721.678
Khu dân cư Tân Đức	79.498.302.483	79.425.681.103
Dự án khác (i)	113.042.463.120	82.810.961.772
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.361.871.331.480</u></b>	<b><u>2.880.774.115.762</u></b>

(i) Tập đoàn đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng của Tập đoàn (*Thuyết minh số 18 và 25*) và cho các khoản vay của các công ty liên quan (*Thuyết minh số 33*).

(ii) Khoản này thể hiện giá mua 714.615 m<sup>2</sup> 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.



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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí duy tu cơ sở hạ tầng KCN	91.979.671.145	58.339.722.155
Khác	172.475.649	212.640.742
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>92.152.146.794</u></b>	<b><u>58.552.362.897</u></b>

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	9.999.319.179	8.058.453.114
Khác	42.427.000	8.239.753.370
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.041.746.179</u></b>	<b><u>16.298.206.484</u></b>

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

B09-DN/HN

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

### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
						VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	67.450.079.597	7.307.749.911	28.455.094.264	4.844.570.335	71.556.420	108.129.050.527
Tăng trong năm	35.921.958.323	-	-	-	-	35.921.958.323
Thanh lý	(8.155.155.043)	-	(2.088.058.541)	-	-	(10.243.213.584)
Giảm khác (*)	(221.468.954)	(748.088.228)	(120.144.439)	(3.020.222.566)	-	(4.109.924.187)
Số cuối năm	94.995.413.923	6.559.661.683	26.246.891.284	1.824.347.769	71.556.420	129.697.871.079
<b>Trong đó</b>						
Đã khấu hao hết	4.282.184.003	3.245.160.157	6.114.771.279	1.060.024.988	71.556.420	14.773.696.847
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(27.267.014.556)	(5.907.254.143)	(21.387.680.821)	(3.041.027.607)	(68.817.992)	(57.671.795.119)
Khấu hao trong năm	(9.051.150.811)	(895.896.916)	(3.298.689.834)	(109.918.468)	(2.738.428)	(13.358.394.457)
Thanh lý	3.222.241.930	-	1.814.272.527	-	-	5.036.514.457
Giảm khác (*)	211.523.322	677.637.258	105.483.605	1.465.481.556	-	2.460.125.741
Số cuối năm	(32.884.400.115)	(6.125.513.801)	(22.766.614.523)	(1.685.464.519)	(71.556.420)	(63.533.549.378)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	40.183.065.041	1.400.495.768	7.067.413.443	1.803.542.728	2.738.428	50.457.255.408
Số cuối năm	62.111.013.808	434.147.882	3.480.276.761	138.883.250	-	66.164.321.701

(\*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	VNĐ	
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>
	<i>Tổng cộng</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm và số cuối năm	16.696.109.435	4.296.215.505
	<u>16.696.109.435</u>	<u>4.296.215.505</u>
	<u>20.992.324.940</u>	
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>		
Số đầu năm	(832.222.068)	(3.547.783.617)
Khấu trừ trong năm	(186.771.336)	(748.431.888)
Số cuối năm	(1.018.993.404)	(4.296.215.505)
	<u>(1.018.993.404)</u>	<u>(4.296.215.505)</u>
	<u>(5.315.208.909)</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm	15.863.887.367	748.431.888
Số cuối năm	15.677.116.031	-
	<u>15.863.887.367</u>	<u>748.431.888</u>
	<u>16.612.319.255</u>	
	<u>15.677.116.031</u>	<u>-</u>
	<u>15.677.116.031</u>	

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí đền bù, giải tỏa và quyền sử dụng đất (*)	100.000.000.000	100.000.000.000
Dự án tòa nhà lưu trú công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Cao ốc văn phòng ở Hà Nội	7.309.378.863	7.007.967.160
Triển khai phần mềm SAP	4.979.246.600	4.979.246.600
Nhà máy xử lý nước thải	4.858.876.088	40.161.048.893
Tài sản khác	2.687.663.153	3.693.543.759
	<u>156.641.562.810</u>	<u>192.648.204.518</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>156.641.562.810</u></b>	<b><u>192.648.204.518</u></b>

(\*) Khoản này tại thể hiện số tiền đền bù, chi phí giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng đất đã phát sinh liên quan đến lô đất tọa lạc tại số 220 Bis Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cho mục đích xây dựng tòa nhà văn phòng của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276 – một công ty con của Công ty.

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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	Đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	29.687.302.454	157.625.442.919	187.312.745.373
Chuyển từ hàng tồn kho	2.437.604.453	47.350.945.211	49.788.549.664
Phân loại lại	(10.215.111.000)	10.215.111.000	-
Số cuối năm	<u>21.909.795.907</u>	<u>215.191.499.130</u>	<u>237.101.295.037</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(8.790.673.391)	(18.966.733.020)	(27.757.406.411)
Khấu hao trong năm	(1.362.276.783)	(9.396.449.140)	(10.758.725.923)
Phân loại lại	1.728.916.408	(1.728.916.408)	-
Số cuối năm	<u>(8.424.033.766)</u>	<u>(30.092.098.568)</u>	<u>(38.516.132.334)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>20.896.629.063</u>	<u>138.658.709.899</u>	<u>159.555.338.962</u>
Số cuối năm	<u>13.485.762.141</u>	<u>185.099.400.562</u>	<u>198.585.162.703</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi trên sổ tại ngày này.
- Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 34.

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	362.827.734.586	145.392.053.989
Các khoản đầu tư dài hạn khác		
Đầu tư vào công ty niêm yết (Thuyết minh số 15.2)	13.994.600.000	13.994.600.000
Góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	2.824.793.003.869	2.519.423.172.781
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 15.4)	54.875.756.413	58.869.843.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.256.491.094.868</u></b>	<b><u>2.737.679.670.064</u></b>
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>		
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 15.2)	(4.198.380.000)	(3.918.488.000)
Các công ty khác (Thuyết minh số 15.3)	(56.757.991.436)	(22.803.719.112)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.195.534.723.432</u></b>	<b><u>2.710.957.462.952</u></b>



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

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

**15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Tập đoàn đã góp vốn vào các công ty liên kết có các loại hình kinh doanh và dịch vụ liên quan đến các hoạt động chính của Tập đoàn với tỷ lệ lợi ích như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VNĐ	% sở hữu (*)	Giá trị VNĐ	% sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	166.637.601.590	38,46	145.392.053.989	38,46
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	113.330.455.964	49,00	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	82.859.677.032	42,00	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>362.827.734.586</b>		<b>145.392.053.989</b>	

(\*) Tỷ lệ sở hữu theo GCNĐKKD của các 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 Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo được thành lập theo GCNĐKKD số 1101381089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 6 năm 2011, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính theo giấy phép của Công ty là đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế.

Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo được thành lập theo GCNĐKKD số 0700269447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp ngày 26 tháng 12 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính theo giấy phép của Công ty là sản xuất và kinh doanh xi măng, vật liệu xây dựng, bao bì và xây dựng công trình.

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

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

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

Bảng sau trình bày các thông tin tài chính tóm tắt về thay đổi trong năm khoản đầu tư của Tập đoàn tại các công ty này:

	VNĐ			
	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư</b>				
Số đầu năm	167.255.747.892	-	-	167.255.747.892
Tăng giá trị đầu tư	<u>21.369.508.892</u>	<u>113.606.498.924</u>	<u>84.000.000.000</u>	<u>218.976.007.816</u>
Số cuối năm	<u>188.625.256.784</u>	<u>113.606.498.924</u>	<u>84.000.000.000</u>	<u>386.231.755.708</u>
<b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết</b>				
Số đầu năm	(21.863.693.903)	-	-	(21.863.693.903)
Phần lỗ từ công ty liên kết	<u>(123.961.291)</u>	<u>(276.042.960)</u>	<u>(1.140.322.968)</u>	<u>(1.540.327.219)</u>
Số cuối năm	<u>(21.987.655.194)</u>	<u>(276.042.960)</u>	<u>(1.140.322.968)</u>	<u>(23.404.021.122)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<u>145.392.053.989</u>	-	-	<u>145.392.053.989</u>
Số cuối năm	<u>166.637.601.590</u>	<u>113.330.455.964</u>	<u>82.859.677.032</u>	<u>362.827.734.586</u>

**15.2 Đầu tư vào công ty niêm yết**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt)</b>				
Giá vốn đầu tư	13.994.600.000	1.399.460	13.994.600.000	1.399.460
Dự phòng giảm giá đầu tư	<u>(4.198.380.000)</u>		<u>(3.918.488.000)</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<u><b>9.796.220.000</b></u>		<u><b>10.076.112.000</b></u>	



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

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

**15.3 Góp vốn vào đơn vị khác**

Tập đoàn đã góp vốn vào các đơn vị có các loại hình kinh doanh và dịch vụ liên quan đến các hoạt động chính của Tập đoàn với tỷ lệ lợi ích như sau:

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Giá trị góp vốn</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Giá trị góp vốn</i>	<i>% sở hữu</i>
	VND	(*)	VND	(*)
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	654.163.043.671	15,00	640.475.593.671	15,00
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 Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	9.000.000.000	18,00	9.000.000.000	18,00
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 Hạ tầng Tân Tạo	-	-	619.647.259.082	15,00
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	-	-	455.832.886.028	10,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.824.793.003.869</u></b>		<b><u>2.519.423.172.781</u></b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư	(56.757.991.436)		(22.803.719.112)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>2.768.035.012.433</u></b>		<b><u>2.496.619.453.669</u></b>	

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

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

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

**15.4 Các khoản 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>54.875.756.413</u></b>	<b><u>58.869.843.294</u></b>

(i) Khoản này thể hiện giá mua 68.165 m<sup>2</sup> đất tại Bãi Sao, Ấp 4, xã An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quảng cáo trả trước	7.618.108.511	9.898.968.511
Công cụ, dụng cụ	688.770.264	818.780.206
Chi phí khác	-	165.159.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.306.878.775</u></b>	<b><u>10.882.907.724</u></b>

**17. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa trị giá 128.977.915.025 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 313.547.723.378 VNĐ). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng các khu công nghiệp và các dự án phát triển bất động sản của Tập đoàn.

**18. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	54.500.000.000	102.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	577.093.950.941	389.133.831.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>631.593.950.941</u></b>	<b><u>491.633.831.645</u></b>



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

B09-DN/HN

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

### 18. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

#### Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích sử dụng
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	30.500.000.000	Ngày 31 tháng 3 năm 2014	13%/năm	Quyền sử dụng của lô đất 1847 thuộc dự án Khu Dân cư Tân Đức ước tính khoảng 43,6 tỷ VNĐ và quyền sử dụng đất số T923649 tại KCN Tân Tạo giá trị ước tính khoảng 35 tỷ VNĐ	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam (trước đây là Ngân hàng TMCP Phương Tây)	24.000.000.000	Ngày 15 tháng 8 năm 2014	13%/năm	1.400.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi Quý ITA "Vi tương lai", 600.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi bà Đặng Thị Hoàng Yến và 400.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi bà Vũ Thị Nga	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.500.000.000</b>				

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

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	29.724.560.000	341.635.850
Bên thứ ba, trong đó:	140.749.425.024	208.634.018.247
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Túc	57.711.249.051	57.573.491.490
- Công ty Xây Dựng và Phát triển Đô thị Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	24.784.735.480	24.784.735.480
- Công ty Cổ phần Đầu tư-Khai thác-Sản xuất và Cung cấp nước sạch ITA	12.472.484.419	52.684.538.819
- Các bên khác	45.780.956.074	73.591.252.458
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>170.473.985.024</u></b>	<b><u>208.975.654.097</u></b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

Người mua trả tiền trước là các khoản tiền nhận trước không chịu lãi từ các khách hàng đối với các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng tại các khu công nghiệp và hợp đồng mua bán đất mà Tập đoàn chưa bàn giao đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 32.2</i> )	41.136.128.548	76.780.687.374
Thuế giá trị gia tăng	22.828.558.985	7.156.948.829
Thuế thu nhập cá nhân	854.654.224	482.653.412
Các loại thuế khác	3.761.723.530	2.526.363.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.581.065.287</u></b>	<b><u>86.946.652.792</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác	204.547.060.574	174.110.538.037
Chi phí hoàn thành các lô đất và nhà xưởng đã bán	117.541.851.975	118.399.981.875
Chi phí lãi vay từ bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	37.059.116.640	28.495.700.493
Chi phí hoạt động	4.287.363.883	2.316.696.805
Các khoản khác	287.679.363	1.454.403.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>363.723.072.435</u></b>	<b><u>324.777.320.977</u></b>



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

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 33) (*)	799.564.183.799	668.007.384.949
Bên thứ ba, trong đó	53.463.662.378	190.842.979.152
- Bà Vũ Thị Nga (*)	26.652.296.329	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư-Khai thác-Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	5.302.954.895	10.223.524.218
- Các bên khác	21.508.411.154	180.619.454.934
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>853.027.846.177</b>	<b>858.850.364.101</b>

(\*) 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 phiếu ITA 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 38.

**24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	26.870.233.577	28.807.744.536
Chi phí lãi vay	22.547.760.720	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.423.914.661	1.526.625.036
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.841.908.958</b>	<b>30.334.369.572</b>

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

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

**25. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phát hành trái phiếu (i)	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)	1.703.579.583.655	1.709.661.764.984
Vay dài hạn khác (iii)	47.742.236.963	477.209.439.773
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.881.321.820.618</u></b>	<b><u>2.316.871.204.757</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i> <i>(Thuyết minh số 18)</i>	<i>577.093.950.941</i>	<i>389.133.831.645</i>
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.304.227.869.677</i>	<i>1.927.737.373.112</i>

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này cho mục đích tài trợ việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn.

**(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 m<sup>2</sup> 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/HN

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

### 25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### (ii) Vay dài hạn từ 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	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 <sup>2</sup> 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
	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
	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		
	33.475.384.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 1 tháng 10 năm 2013 đến ngày 1 tháng 1 năm 2020	13%/năm	468.000 cổ phiếu ITA và khu căn hộ Tân Đức Star thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức trị giá 43,5 tỷ VNĐ; Quyền sử dụng của 5.550 m <sup>2</sup> số BC 136293 tại KCN Tân Đức được sở hữu bởi Công ty Đầu tư Tân Đức	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	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
	28.320.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 4 tháng 10 năm 2012 đến ngày 29 tháng 7 năm 2015	13,9%/năm	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất của các khu I và III thuộc KCN Tân Đức giai đoạn I	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn I

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

B09-DN/HN

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

### 25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### (ii) Vay dài hạn từ 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 Hàng Hải Việt Nam	214.540.828.961	Hoàn trả hàng quý từ ngày 26 tháng 7 năm 2013 đến ngày 20 tháng 10 năm 2016	15,5%/năm	561.839 m <sup>2</sup> đất và cơ sở hạ tầng KCN Tân Đức giai đoạn II thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn II
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	161.419.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2014	10,5%/năm – 11,25%/năm	Quyền thu các khoản phải thu từ hợp đồng thuê lại đất, nhà xưởng và quyền sử dụng đất thuộc giai đoạn I và II của dự án đầu tư xây dựng KCN Tân Đức	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chung Việt Nam (trước đây là Ngân hàng TMCP Phương Tây)	170.000.000.000 126.438.290.245 100.000.000.000 50.000.000.000	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 <sup>2</sup> 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 Dự án E-City Tân Đức  Bổ sung nhu cầu vốn lưu động  Bổ sung nhu cầu vốn lưu động



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

B09-DN/HN

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

### 25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### (ii) Vay dài hạn từ 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 TNHH Indovina	2.843.655.564	Hoàn trả hàng tháng từ ngày 31 tháng 10 năm 2013 đến ngày 31 tháng 5 năm 2015	13%/năm	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất 20 nhà xưởng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn I
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	13.560.521.387	Hoàn trả hàng tháng từ ngày 1 tháng 8 năm 2013 đến ngày 1 tháng 6 năm 2016	6,9%/năm	Quyền sử dụng và tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai từ dự án "Nhà máy xử lý nước thải", giá trị 59 tỷ VNĐ	Tài trợ việc xây dựng Nhà máy xử lý nước thải
Ngân hàng TMCP Thành phố Hồ Chí Minh	14.171.180.935	Hoàn trả hàng tháng từ ngày 28 tháng 6 năm 2013 đến ngày 28 tháng 10 năm 2018	15,5%/năm	7.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức thuộc quyền sở hữu của Công ty; Quyền thu các khoản phải thu và 10 nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn I





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

B09-DN/HN

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

### 25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### (ii) Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đảo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	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 <sup>2</sup> 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
	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 <sup>2</sup> 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
	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 <sup>2</sup> 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.703.579.583.655</b>		13%/năm	Quyền sử dụng của 12.867,52 m <sup>2</sup> đất tại KCN Tân Tạo	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn phải trả	563.701.220.693				

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

B09-DN/HN

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

### 25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### (iii) Các khoản 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	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
	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
Quý đầu tư Phát triển Tỉnh Long An	18.071.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2021	10,1%/năm – 13%/năm	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327 m <sup>2</sup> và tổng giá trị tài sản hoàn thành từ "Trung tâm Dạy Nghề Công nghệ và Ứng dụng Tân Đức" sở hữu bởi Công ty trị giá 123 tỷ VNĐ	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức

**TỔNG CỘNG** 47.742.236.963

Trong đó:  
Nợ dài hạn đến  
hạn phải trả 13.392.730.248



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

B09-DN/HN

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

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 26.1 Tính 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
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	3.425.625.650.000	1.621.392.607.511	(8.020.280.000)	9.154.986.000	810.207.218.712	5.858.360.182.223
Cổ phiếu thưởng	683.940.550.000	(683.940.550.000)	-	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	341.952.600.000	-	(33.290.000)	-	(341.952.600.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	(33.290.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	32.975.218.865	32.975.218.865
Số cuối năm	4.451.518.800.000	937.452.057.511	(8.053.570.000)	9.154.986.000	501.229.837.577	5.891.302.111.088
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	4.451.518.800.000	937.452.057.511	(8.053.570.000)	9.154.986.000	501.229.837.577	5.891.302.111.088
Phát hành cổ phiếu (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	-	(1.721.400.000)	-	(281.075.230.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ (iii)	-	-	-	-	-	(1.721.400.000)
Khác	33.290.000	-	-	-	(33.290.000)	-
Thu hồi lại cổ phiếu thưởng (iii)	-	-	(2.208.180.000)	-	2.208.180.000	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	87.229.973.624	87.229.973.624
Số cuối năm	6.190.479.110.000	656.376.827.511	(11.983.150.000)	9.154.986.000	289.563.231.201	7.133.591.004.712

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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

(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 cần trừ tương ứng với khoản phải trả cho các cổ đông chiến lược này.

(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.

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	4.451.518.800.000	3.425.625.650.000
Tăng trong năm	1.738.960.310.000	1.025.893.150.000
Trong đó:		
- Cổ phiếu phát hành mới	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
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.190.479.110.000</b>	<b>4.451.518.800.000</b>



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

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.3 Cổ phiếu**

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

**26.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ)	87.229.973.624	32.975.218.865
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (*)	<u>598.129.834</u>	<u>489.231.862</u>
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ)	<u>146</u>	<u>67</u>

(\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm trước đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu thưởng và cổ phiếu để chi trả cổ tức như được trình bày trong Thuyết minh số 26.1.

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

**27. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

Tình hình biến động của cổ đông thiểu số trong năm như sau:

	<i>VNĐ</i>
	<i>Số tiền</i>
Số đầu năm	11.656.085.189
Tăng do góp vốn trong năm	5.500.000.000
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông thiểu số	<u>3.054.499.521</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>20.210.584.710</u></b>

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

**28. DOANH THU**

**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VNĐ Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>295.216.933.845</b>	<b>568.477.090.042</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng	152.536.397.820	444.181.901.936
Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.649.316.952	75.233.522.681
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng	54.031.219.073	39.832.278.800
Doanh thu bán căn hộ	-	9.229.386.625
<b>Hàng bán trả lại</b>	<b>(283.973.268.650)</b>	<b>(532.216.834.164)</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	(283.352.854.415)	(531.118.662.804)
Doanh thu bán căn hộ	(620.414.235)	(1.098.171.360)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>11.243.665.195</b>	<b>36.260.255.878</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng	(130.816.456.595)	(86.936.760.868)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.649.316.952	75.233.522.681
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng	54.031.219.073	39.832.278.800
Doanh thu bán căn hộ	(620.414.235)	8.131.215.265

(\*) 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 bán 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 hợp nhất.

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Thu nhập từ cổ tức	179.432.492.060	483.552.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	28.203.472.074	33.566.426.845
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	3.828.615.470	1.275.736.051
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	2.624.244.237	74.480.346
Lãi tiền gửi ngân hàng	274.737.914	219.205.450
Thu nhập khác	1.834.473.002	283.566.951
<b>TÓNG CỘNG</b>	<b>216.198.034.757</b>	<b>35.902.967.643</b>

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

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng đã bán	5.578.962.961	168.477.689.977
Hoàn nhập giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	(84.632.479.168)	(350.097.300.244)
Giá vốn dịch vụ cung cấp	80.430.316.554	50.990.064.547
Giá vốn cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng	18.624.310.771	15.278.435.863
Giá vốn bán căn hộ	-	5.832.260.895
Hoàn nhập giá vốn căn hộ trả lại	(730.900.742)	(468.722.412)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.270.210.376</u></b>	<b><u>(109.987.571.374)</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	90.425.972.718	123.304.101.527
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	34.234.164.324	21.641.081.821
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	6.670.162.691
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.755.612.946
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	627.227.866
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	63.546.250	2.130.500
Các khoản khác	681.210.685	777.912.637
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.404.893.977</u></b>	<b><u>154.778.229.988</u></b>

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>50.331.564.643</b>	<b>4.764.086.757</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	34.946.727.287	-
Thu nhập từ cho thuê hệ thống xử lý nước thải	7.200.000.000	-
Thu nhập từ dịch vụ bảo trì hệ thống xử lý nước	1.339.448.888	1.339.448.888
Khác	6.845.388.468	3.424.637.869
<b>Chi phí khác</b>	<b>(17.819.721.073)</b>	<b>(1.273.428.457)</b>
Giá trị còn lại tài sản cố định đã thanh lý	(5.206.699.127)	-
Khấu hao hệ thống xử lý nước thải	(2.548.878.097)	-
Chi phí phạt thuế	(6.621.627.006)	(91.407.610)
Khác	(3.442.516.843)	(1.182.020.847)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b><u>32.511.843.570</u></b>	<b><u>3.490.658.300</u></b>



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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 25% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức và Công ty TNHH Khai thác dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức được miễn thuế TNDN trong 6 (sáu) năm từ 2006 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 (chín) năm tiếp theo.

Công ty TNHH Khai thác dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

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

**32.1 Thuế TNDN**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	7.753.888.435	11.760.914.415
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	<u>(43.060.739.013)</u>	<u>(25.568.551.802)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(35.306.850.578)</u></b>	<b><u>(13.807.637.387)</u></b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**32.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa lỗ kế toán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lợi nhuận chịu thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>54.977.622.567</b>	<b>19.485.594.588</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Lỗ tính thuế	98.048.567.319	972.358.439
Lợi nhuận từ việc bán đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	29.398.773.630	85.899.263.262
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	12.052.496.081	-
Thay đổi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(5.364.877.877)	(2.075.605.730)
Thay đổi chi phí hoạt động phải trả	7.471.806.998	(15.090.180.568)
Doanh thu chưa xuất hóa đơn	-	(373.515.861)
Phản lỗ (lãi) trong công ty liên kết	1.540.327.219	(51.551.246.415)
Ảnh hưởng của khoản lãi chưa thực hiện khi hợp nhất	-	3.880.605.831
Chi phí không được khấu trừ	7.696.834.793	1.907.730.988
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(179.432.492.060)	(483.552.000)
Khác	(250.237.204)	3.610.329.303
<b>Lợi nhuận chịu thuế điều chỉnh</b>	<b>26.138.821.466</b>	<b>46.181.781.837</b>
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	6.534.705.368	11.491.664.406
Thuế TNDN được giảm	(1.007.494.641)	-
Thuế thu nhập từ hoạt động khác	-	93.378.965
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	2.226.677.708	175.871.044
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>7.753.888.435</b>	<b>11.760.914.415</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	76.780.687.374	65.909.489.033
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(43.398.447.261)	(889.716.074)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>41.136.128.548</b>	<b>76.780.687.374</b>

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

B09-DN/HN

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

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản 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:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm		
Lợi nhuận từ việc bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	(110.745.472.753)	(132.025.246.409)	21.279.773.656	29.526.977.114
Lỗ thuế mang sang	24.387.579.925	-	24.387.579.925	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(6.808.287.407)	(10.464.245.680)	3.655.958.273	(518.784.260)
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.679.413.802	4.214.300.630	(534.886.828)	(243.089.610)
Trích trước chi phí hoạt động	2.153.470.837	11.514.403.975	(9.360.933.138)	(3.772.545.142)
Các khoản dự phòng	2.889.514.600	1.224.054.764	1.665.459.836	902.582.326
Các khoản khác	(14.511.140.931)	(16.478.928.220)	1.967.787.289	(326.588.626)
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(98.954.921.927)</b>	<b>(142.015.660.940)</b>	<b>43.060.739.013</b>	<b>25.568.551.802</b>
<b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>				



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

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<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 Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Cổ tức Góp vốn bằng tiền Góp vốn dưới hình thức tái cấu trúc danh mục đầu tư	50.000.000.000 19.154.319.880 905.832.886.028
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Trả nợ gốc vay bằng tiền Trả nợ gốc vay dưới hình thức cầm trả công nợ Chuyển tiền Nhận tiền	5.300.000.000 8.700.000.000 2.562.377.508 49.480.000.000
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Lạt	Công ty được đầu tư	Góp vốn dưới hình thức cấu trúc lại các khoản nợ	25.519.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Chuyển tiền Nhận tiền	55.774.645.000 57.614.365.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chuyển đổi nợ thành vốn góp Chuyển tiền Cầm trả công nợ Nhận tiền Góp vốn bằng tiền	442.273.320.000 121.386.927.960 75.363.094.129 72.886.083.882 13.687.450.000
Quỹ ITA "Vi Tương lai"	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Chuyển đổi nợ thành vốn góp	168.988.660.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền Cầm trả khoản phải thu và phải trả Chuyển tiền	504.636.391.600 45.767.670.309 6.964.670.309
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền Chuyển tiền	3.000.000.000 145.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Chuyển đổi nợ thành vốn góp Lãi vay	407.243.040.000 8.676.539.213

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn 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 Năng Lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư	Góp vốn bằng tiền	416.655.820.290	
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 Đầu tư Đô Thị Sài Gòn – MeKong	Bên liên quan	Mua đất	214.384.560.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tiền	338.879.450.000	
		Cổ tức	106.285.827.060	

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Phải thu (phải trả)</i>	
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>				
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Bán đất	1.287.144.545.456	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	248.594.498	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ	1.293.077.720	
			<b><u>1.288.686.217.674</u></b>	
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b>				
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	48.145.416.162	

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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Phải thu (phải trả)</i>
<b><i>Các khoản phải thu khác</i></b>			
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	106.285.827.060
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Tạm ứng	57.037.807.773
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 Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.300.000
Cá nhân khác	Bên liên quan	Khác	18.208.812.529
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Công ty liên kết	Tạm ứng	3.994.086.881
Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Tạm ứng	987.353.000
			<b>609.320.836.029</b>
<b><i>Phải trả người bán</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Sài Gòn – MeKong	Bên liên quan	Mua đất	<b>(29.724.560.000)</b>



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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<b>Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	(456.683.721.291)
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(338.879.450.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	(1.618.635.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	(1.332.377.508)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Nhận tạm ứng	(1.050.000.000)
			<b><u>(799.564.183.799)</u></b>
<b>Chi phí phải trả</b>			
Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Chi phí lãi vay	<b><u>(37.059.116.640)</u></b>

**Các nghiệp vụ khác**

Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án E-City Tân Đức và Kiên Lương đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của một số 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) và Công ty Cổ phần Đầu tư - Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE (200.000.000.000 VNĐ).

Tập đoàn cam kết sẽ điều chỉnh các thỏa thuận sử dụng tài sản đảm bảo nợ vay để phù hợp với các điều khoản liên quan đến việc cung cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các cổ đông và những người có liên quan theo Thông tư số 121/TT-BTC "Quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng" ban hành ngày 26 tháng 7 năm 2012, sau ngày phát sinh các nghiệp vụ trên.

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 & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE đã chi viện đặc biệt cho Tập đoàn 2 khoản tiền trị giá 200.000.000.000 VNĐ/khoản, và đã được chuyển đổi thành khoản vay từ Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai. Số dư nợ vay trị giá 400.000.000.000 VNĐ và lãi suất phát sinh đã được phát hành cổ phiếu cản trừ nợ vào tháng 2 năm 2013 như được trình bày ở Thuyết minh số 26.1.

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

**34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

***Cam kết thuê hoạt động***

*Tập đoàn là bên thuê*

Tập đoàn hiện đang thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.478.383.272	1.929.488.420
Trên 1 - 5 năm	5.198.427.942	9.681.499.720
Trên 5 năm	39.504.983.184	40.935.658.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.181.794.398</u></b>	<b><u>52.546.647.040</u></b>

*Tập đoàn là bên cho thuê*

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	44.409.825.096	36.312.207.727
Trên 1 - 5 năm	124.292.324.689	126.632.714.840
Trên 5 năm	146.454.539.043	176.191.984.851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>315.156.688.828</u></b>	<b><u>339.136.907.418</u></b>

***Các khoản cam kết chi phí đầu tư***

Tập đoàn có các khoản cam kết theo hợp đồng cho các công trình xây dựng và dịch vụ phục vụ dự án tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	671.656.785.652	540.838.527.657
Giải phóng mặt bằng	56.087.800.000	9.666.404.768
Xây dựng nhà xưởng	53.015.698.227	53.217.983.827
Tư vấn nghiên cứu	29.523.389.360	52.256.436.402
Tư vấn thiết kế	1.700.011.426	18.130.118.877
Đền bù giải tỏa	490.000.000	569.675.046
Khảo sát địa chất	37.554.000	767.504.000
Mua máy móc và thiết bị	-	467.060.000
Khác	2.426.175.900	13.053.948.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>814.937.414.565</u></b>	<b><u>688.967.658.988</u></b>



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

B09-DN/HN

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

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

#### Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các 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 GCNĐKKD VNĐ	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Vốn điều lệ chưa góp VNĐ
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	17,00	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	10,00	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%	750.000.000.000	15,00	654.163.043.671	95.836.956.329
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
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 Bệnh Viện Tân Tạo	Công ty liên kết	147.000.000.000	49,00	113.606.498.924	33.393.501.076
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.042.000.000.000</b>		<b>3.041.532.940.685</b>	<b>1.000.467.059.315</b>

### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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



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

B09-DN/HN

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

### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Năm nay	Doanh thu bán các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất	Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Doanh thu bán căn hộ	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
						VNĐ
<b>Doanh thu thuần</b>						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	(130.816.456.595)	88.649.316.952	(620.414.235)	54.031.219.073	-	11.243.665.195
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>(130.816.456.595)</b>	<b>88.649.316.952</b>	<b>(620.414.235)</b>	<b>54.031.219.073</b>	-	<b>11.243.665.195</b>
<b>Kết quả</b>						
(Lỗ) lợi nhuận góp	(51.762.940.388)	33.084.251.984	110.486.507	10.541.656.716	-	(8.026.545.181)
Thu nhập không phân bổ						63.004.167.748
Lợi nhuận thuần trước thuế						54.977.622.567
Lợi ích thuế TNDN						35.306.850.578
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>						<b>90.284.473.145</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
Tài sản bộ phận	3.671.052.709.356	258.892.174.270	1.385.780.019.159	560.918.089.331	(2.278.894.658.664)	3.617.748.333.452
Tài sản không phân bổ						7.142.566.461.046
<b>Tổng tài sản</b>						<b>10.760.314.794.498</b>
Công nợ bộ phận	373.172.859.841	12.103.175.878	94.605.252.362	191.509.436.608	(138.662.938.361)	532.727.786.328
Công nợ không phân bổ						3.073.785.418.748
<b>Tổng công nợ</b>						<b>3.606.513.205.076</b>

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

B09-DN/HN

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

### 35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	VNĐ					
	Doanh thu bán các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất	Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Doanh thu bán căn hộ	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
<b>Doanh thu thuần</b>						
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	(86.295.330.709)	36.868.742.565	8.587.956.466	95.602.427.030	(18.503.539.474)	36.260.255.878
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>(86.295.330.709)</b>	<b>36.868.742.565</b>	<b>8.587.956.466</b>	<b>95.602.427.030</b>	<b>(18.503.539.474)</b>	<b>36.260.255.878</b>
<b>Kết quả</b>						
Lợi nhuận góp	94.682.849.399	24.553.842.937	2.767.676.782	24.243.458.134	-	146.247.827.252
Chi phí không phân bổ						(126.762.232.664)
Lợi nhuận thuần trước thuế						19.485.594.588
Chi phí thuế TNDN						13.807.637.387
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b>						<b>33.293.231.975</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
Tài sản bộ phận	4.598.530.660.020	279.756.578.579	1.261.449.016.724	114.376.310.348	(1.822.207.916.158)	4.431.904.649.513
Tài sản không phân bổ						5.574.568.159.542
<b>Tổng tài sản</b>						<b>10.006.472.809.055</b>
Công nợ bộ phận	486.173.586.685	11.222.545.631	11.637.045.097	113.873.820.645	(151.136.567.517)	471.770.430.541
Công nợ không phân bổ						3.631.744.182.237
<b>Tổng công nợ</b>						<b>4.103.514.612.778</b>

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

**36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tài sản tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Tập đoàn bao gồm 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 trái phiếu, các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**36. 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 Tập đoàn vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

		VNĐ	
	Tăng/giảm từ điểm mốc	Ảnh hưởng đến chi phí của các dự án (hàng tồn kho)	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
VNĐ	+500	68.256.188.969	(28.367.921.405)
VNĐ	-500	(68.256.188.969)	28.367.921.405
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
VNĐ	+300	47.256.798.306	(22.257.770.578)
VNĐ	-300	(47.256.798.306)	22.257.770.578

*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. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập Đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập Đoàn).

Tập đoàn 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 Tập đoàn như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ của Tập đoàn tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 9.796.220.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 10.076.112.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 979.622.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.007.611.200 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 979.622.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 1.007.611.200 VNĐ).

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

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

***Rủi ro thị trường (tiếp theo)***

***Rủi ro về bất động sản***

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

***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. Tập đoàn 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.

***Tiền gửi ngân hàng***

Tập đoàn 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 Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn 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. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

***Phải thu khách hàng***

Tập đoàn quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Tập đoàn có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Tập đoàn nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro khi Tập đoàn gặp khó khăn để thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn cũng bị ảnh hưởng vì các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính của Tập đoàn có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và tương đương 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 Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.



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

**36. 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 Tập đoàn 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
<b>Số cuối năm</b>			VNĐ
Các khoản vay và nợ	631.440.950.941	1.174.227.869.677	1.805.668.820.618
Trái phiếu	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Phải trả người bán	170.473.985.024	-	170.473.985.024
Phải trả khác và chi phí phải trả	1.216.903.918.612	-	1.216.903.918.612
	<b>2.018.818.854.577</b>	<b>1.304.227.869.677</b>	<b>3.323.046.724.254</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay và nợ	491.633.831.645	1.797.737.373.112	2.289.371.204.757
Trái phiếu	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Phải trả người bán	208.975.654.097	-	208.975.654.097
Phải trả khác và chi phí phải trả	1.183.627.685.078	-	1.183.627.685.078
	<b>1.884.237.170.820</b>	<b>1.927.737.373.112</b>	<b>3.811.974.543.932</b>

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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**

Tập đoàn đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu, khoản đầu tư dài hạn và các cổ phần vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức làm tài sản thế chấp cho các khoản vay Ngân hàng (*Thuyết minh số 18 và 25*).

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 33*).

Tập đoàn 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/HN

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

### 37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý			
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	
<b>Tài sản tài chính</b>								
Các khoản đầu tư	2.893.663.360.282	(60.956.371.436)	2.592.287.616.075	(26.722.207.112)	2.832.706.988.846		2.565.565.408.963	
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.898.007.053.703	-	1.783.355.685.427	-	1.898.007.053.703		1.783.355.685.427	
Phải thu khách hàng	688.315.185.399	-	955.200.545.611	-	688.315.185.399		955.200.545.611	
Phải thu khác	41.851.799.809	(4.942.116.993)	97.774.846.044	(2.496.120.264)	36.909.682.816		95.278.725.780	
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.108.301.683	-	30.386.613.638	-	60.108.301.683		30.386.613.638	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.581.945.700.876</b>	<b>(65.898.488.429)</b>	<b>5.459.005.306.795</b>	<b>(29.218.327.376)</b>	<b>5.516.047.212.447</b>		<b>5.429.786.979.419</b>	

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý			
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>								
Vay và nợ	1.935.668.820.618		2.419.371.204.757		1.935.668.820.618		2.419.371.204.757	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	866.347.860.439		696.844.721.292		866.347.860.439		696.844.721.292	
Phải trả bên thứ ba	140.749.425.024		208.634.018.247		140.749.425.024		208.634.018.247	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	380.280.618.173		487.124.599.636		380.280.618.173		487.124.599.636	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.323.046.724.254</b>		<b>3.811.974.543.932</b>		<b>3.323.046.724.254</b>		<b>3.811.974.543.932</b>	

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

**37. 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 các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

**38. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

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

**39. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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 cân 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 1.000.000.000.000 VNĐ và thặng dư vốn cổ phần của Công ty giảm 340.000.000.000 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

  
Nguyễn Viết Đoàn  
Người lập

  
Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

  
Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2014