

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 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 về kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 57

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các 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 (sau đây gọi chung là “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 Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); dịch vụ truyền số liệu, dịch vụ truyền tập điện tử, truy cập từ xa; dịch vụ truy cập dữ liệu theo các phương thức khác nhau; cung cấp dịch vụ truy 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Thái Văn Mến.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH 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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Thay mặt Hội đồng Quản trị:

Đặng Thị Hoàng Yến  
Chủ tịch

Ngày 28 tháng 8 năm 2013



**Building a better  
working world**

Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60752657/16390918

## **BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 4 đến trang 57 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo nhận xét về các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Tập đoàn và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

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



Lê Quang Minh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 0426-2013-004-1

Đoàn Thị Thu Thủy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1070-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.078.984.925.169</b>	<b>5.252.263.680.051</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>36.269.137.619</b>	<b>30.386.613.638</b>
111	1. Tiền		36.269.137.619	23.386.613.638
112	2. Khoản tương đương tiền		-	7.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.943.792.913.795</b>	<b>2.266.176.049.335</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	324.857.946.818	677.670.551.094
132	2. Trả trước cho người bán	6	1.034.971.537.544	1.029.736.732.702
135	3. Các khoản phải thu khác	7	588.143.380.709	561.264.885.803
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.179.951.276)	(2.496.120.264)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.016.499.576.222</b>	<b>2.880.774.115.762</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.016.499.576.222	2.880.774.115.762
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>82.423.297.533</b>	<b>74.926.901.316</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	72.084.655.232	58.552.362.897
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		304.415.968	76.331.935
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	10.034.226.333	16.298.206.484
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.057.678.198.034</b>	<b>4.754.209.129.004</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.852.897.553.275</b>	<b>1.613.095.640.185</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.852.897.553.275	1.613.095.640.185
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>265.761.212.623</b>	<b>259.717.779.181</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	74.118.576.585	50.457.255.408
222	Nguyên giá		130.070.911.816	108.129.050.527
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(55.952.335.231)	(57.671.795.119)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	16.089.312.041	16.612.319.255
228	Nguyên giá		20.992.324.940	20.992.324.940
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(4.903.012.899)	(4.380.005.685)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	175.553.323.997	192.648.204.518
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>182.603.198.952</b>	<b>159.555.338.962</b>
241	1. Nguyên giá		216.418.860.239	187.312.745.373
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(33.815.661.287)	(27.757.406.411)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>2.745.921.295.657</b>	<b>2.710.957.462.952</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		146.005.487.705	145.392.053.989
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.635.545.316.075	2.592.287.616.075
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(35.629.508.123)	(26.722.207.112)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.494.937.527</b>	<b>10.882.907.724</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	10.494.937.527	10.882.907.724
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.136.663.123.203</b>	<b>10.006.472.809.055</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.061.984.658.384</b>	<b>4.103.514.612.778</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.553.039.741.282</b>	<b>2.003.427.209.154</b>
311	1. Vay ngắn hạn	18	637.863.529.085	491.633.831.645
312	2. Phải trả người bán	19	254.446.240.620	327.375.635.972
313	3. Người mua trả tiền trước	20	36.909.572.395	30.358.610.992
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	100.715.479.984	86.946.652.792
315	5. Phải trả người lao động		1.887.229.279	1.807.704.550
316	6. Chi phí phải trả	22	292.007.724.123	206.377.339.102
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	229.132.895.796	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>1.508.944.917.102</b>	<b>2.100.087.403.624</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	27.744.333.266	30.334.369.572
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	1.360.883.383.180	1.927.737.373.112
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	120.317.200.656	142.015.660.940
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>26</b>	<b>7.052.406.221.885</b>	<b>5.891.302.111.088</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.052.406.221.885</b>	<b>5.891.302.111.088</b>
411	1. Vốn cổ phần		5.628.328.650.000	4.451.518.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		937.452.057.511	937.452.057.511
414	3. Cổ phiếu quỹ		(8.053.570.000)	(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		485.524.098.374	501.229.837.577
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CÒ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>27</b>	<b>22.272.242.934</b>	<b>11.656.085.189</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.136.663.123.203</b>	<b>10.006.472.809.055</b>



Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập



Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	194.350.050.393	69.872.306.208
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(154.147.500.000)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	40.202.550.393	69.872.306.208
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(6.299.834.274)	(47.803.771.063)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		33.902.716.119	22.068.535.145
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	22.750.700.414	21.269.245.966
22	7. Chi phí tài chính	30	(58.741.383.649)	(65.208.402.771)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(47.786.615.655)	(64.015.614.695)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.354.272.646)	(1.199.448.917)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(31.628.999.839)	(41.257.222.962)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(35.071.239.601)	(64.327.293.539)
31	11. Thu nhập khác	31	35.363.500.297	1.446.004.667
32	12. Chi phí khác	31	(8.444.642.896)	(1.041.072.099)
40	13. Lợi nhuận khác	31	26.918.857.401	404.932.568
45	14. Phần (lỗ) lợi nhuận trong công ty liên kết	15.1	(50.275.176)	51.642.989.035
50	15. Lỗ trước thuế		(8.202.657.376)	(12.279.371.936)
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.2	(9.055.854.366)	(5.370.848.803)
52	17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	32.3	21.698.460.284	23.008.224.901
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.439.948.542	5.358.004.162
	Phân bổ lợi nhuận (lỗ) cho:			
61	18.1 Cổ đông của Công ty mẹ		4.323.790.797	5.719.235.809
62	18.2 Cổ đông thiểu số		116.157.745	(361.231.647)
70	19. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	26.4	7	11

Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

Thái Văn Mên  
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 8 năm 2013



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lỗ trước thuế</b>		<b>(8.202.657.376)</b>	<b>(12.279.371.936)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	11,12,14	14.637.698.435	10.635.414.232
03	Các khoản dự phòng		10.591.132.023	279.892.000
04	Chênh lệch lãi tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28.2	(7.272.402.226)	(1.541.789.325)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(32.161.493.139)	(52.316.867.564)
06	Chi phí lãi vay	30	47.786.615.655	64.015.614.695
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>25.378.893.372</b>	<b>8.792.892.102</b>
09	Giảm các khoản phải thu		136.419.418.306	19.524.895.196
10	Tăng hàng tồn kho		(62.971.246.162)	(283.105.405.741)
11	Tăng các khoản phải trả		25.323.942.818	254.930.271.040
12	Tăng chi phí trả trước		(13.018.138.114)	(3.001.258.555)
13	Tiền lãi vay đã trả		(45.648.374.958)	(214.913.902.226)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(2.623.993.767)	(94.623.951)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>62.860.501.495</b>	<b>(217.867.132.135)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(19.955.760.152)	(1.755.029.860)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.019.454.545	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(18.401.908.892)	(8.978.467.368)
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		2.348.737.721	673.878.529
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(34.989.476.778)</b>	<b>(10.059.618.699)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền nhận từ cổ đông thiểu số		10.500.000.000	-
33	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ	26.1	-	(33.290.000)
33	Tiền vay nhận được		-	456.468.040.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(32.488.500.736)	(275.769.386.967)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(21.988.500.736)</b>	<b>180.665.363.033</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		5.882.523.981	(47.261.387.801)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	30.386.613.638	60.140.399.463
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	36.269.137.619	12.879.011.662



Nguyễn Việt Đoán  
Người lập



Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Thái Văn Mên  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("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 (sau đây gọi chung là "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 30 tháng 6 năm 2013 là 608 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 660).

### **Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 7 công ty con sau đã được hợp nhất vào các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 1 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 đơn vị là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của công ty con này.

► *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 đơn vị là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm giữ 94% vốn chủ sở hữu của công ty con này.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

▶ *Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo*

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 đơn vị 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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần của công ty con này.

▶ *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 đơn vị 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 30 tháng 6 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 đơn vị là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 30 tháng 6 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 đơn vị là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 30 tháng 6 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 đơn vị này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty nắm giữ 60% vốn cổ phần của công ty con này.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") theo Chế độ kế toán Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Niên độ kế toán*

Niên độ kế toán của Tập đoàn áp dụng cho việc lập các 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*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

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

Lợi ích cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Thay đổi chính sách kế toán

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Khi lập các bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Tập đoàn sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có các ảnh hưởng chính đến các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

#### 3.2 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.

#### 3.3 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 đã hoàn thành hoặc đang xây dựng chủ yếu để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá và các dự án bất động sản khác, được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao/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 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 giữa niên độ, khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao/khấu trừ lũy kế được xoá sổ khỏi bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình và bất động sản đầu tư 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.

#### 3.6 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	10 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm

#### 3.7 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.

Khấu hao 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	50 năm
Nhà cửa và nhà xưởng	15 - 20 năm

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc 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.

#### **3.8 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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ 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.

#### **3.9 Đầu tư vào 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết sau khi mua.

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 giữa niên độ 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 từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. 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.



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 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.

**3.11 Dự phòng giảm giá đầu tư**

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

**3.12 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 kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản chi phí hội đủ điều kiện để vốn hóa. Việc vốn hóa chi phí đi vay áp dụng cho các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản.

**3.13 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.14 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

**3.15 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.

**3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### **3.17 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” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn áp dụng Thông tư 179 để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Tập đoàn tiếp tục sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

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, 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 kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### **3.18 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 hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### **3.19 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) 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 kỳ.

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

#### **3.20 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 Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 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 lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền 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.

#### 3.22 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 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.

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

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.

#### 3.23 Công cụ tài chính

##### *Ghi nhận ban đầu và trình bày*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/TT-BTC do 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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ; 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; các khoản cho vay và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.23 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

*Ghi nhận ban đầu và trình bày (tiếp theo)*

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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và các khoản nợ vạ vay.

*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 giữa niên độ 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**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Tiền mặt	546.660.947	522.188.921
Tiền gửi ngân hàng	35.722.476.672	22.864.424.717
Khoản tương đương tiền	-	7.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.269.137.619</b>	<b>30.386.613.638</b>

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.334.474.839.546	1.335.565.645.668
Bên thứ ba, trong đó:	843.280.660.547	955.200.545.611
- Công ty Cổ phần Truyền thông Việt Nam	132.010.912.896	132.010.912.896
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	137.103.626.901	291.029.274.632
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	85.266.781.531	82.509.066.943
- Công ty Cổ phần Đầu tư-Khai thác-Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	55.527.093.215	-
- Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	30.856.600.000	-
- Các khách hàng khác	402.515.646.004	449.651.291.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.177.755.500.093</u></b>	<b><u>2.290.766.191.279</u></b>
Trong đó:		
Ngắn hạn		
- Bên liên quan	9.801.826.344	254.913.236.535
- Bên thứ ba	315.056.120.474	422.757.314.559
	<u>324.857.946.818</u>	<u>677.670.551.094</u>
Dài hạn		
- Bên liên quan	1.324.673.013.202	1.080.652.409.133
- Bên thứ ba	528.224.540.073	532.443.231.052
	<u>1.852.897.553.275</u>	<u>1.613.095.640.185</u>

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	48.145.416.162	48.115.416.162
Bên thứ ba, trong đó:	986.826.121.382	981.621.316.540
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	509.662.828.782	509.662.828.782
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	409.916.422.441	420.533.312.441
- Công ty Cổ phần DELTA Miền Nam	14.885.869.246	2.053.430.000
- Các khách hàng khác	52.361.000.913	49.371.745.317
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.034.971.537.544</u></b>	<b><u>1.029.736.732.702</u></b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan (Thuyết minh số 33)	509.291.326.888	447.790.039.759
Bên thứ ba, trong đó:	78.852.053.821	113.474.846.044
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	23.013.159.280	22.452.870.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch-Phim trường Vina	15.700.000.000	15.700.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	14.583.967.514	5.343.470.242
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	-	40.988.000.000
- Các khách hàng khác	25.554.927.027	28.990.505.802
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>588.143.380.709</b>	<b>561.264.885.803</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức - Giai đoạn I & II (*)	932.213.181.656	895.228.520.122
Khu E-City Tân Đức (*)	728.129.491.577	650.107.193.488
Khu chung cư Tân Đức (*)	363.890.607.582	363.890.607.582
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (*)	302.842.561.452	306.154.190.192
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	270.574.398.648	270.574.398.648
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (*)	118.464.054.293	70.922.584.404
Nhà xưởng cho thuê - KCN Tân Đức (*)	110.513.752.501	133.191.256.773
Chung cư Tân Tạo Plaza	29.272.499.339	28.468.721.678
Khu dân cư Tân Đức (*)	79.498.302.483	79.425.681.103
Các dự án khác (*)	81.100.726.691	82.810.961.772
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.016.499.576.222</b>	<b>2.880.774.115.762</b>

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phí duy tu cơ sở hạ tầng KCN	71.967.357.990	58.339.722.155
Khác	117.297.242	212.640.742
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.084.655.232</b>	<b>58.552.362.897</b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Tạm ứng cho nhân viên	9.991.799.333	8.058.453.114
Khác	42.427.000	8.239.753.370
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>10.034.226.333</u></b>	<b><u>16.298.206.484</u></b>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
31 tháng 12 năm 2012	67.450.079.597	7.307.749.911	28.455.094.264	4.844.570.335	71.556.420	108.129.050.527
Mua mới trong kỳ	-	19.800.000	-	-	1.108.882.350	1.128.682.350
Đầu tư XDCB hoàn thành	35.921.958.323	-	-	-	-	35.921.958.323
Thanh lý	(8.484.677.273)	(821.504.685)	(3.557.707.535)	(131.689.304)	-	(12.995.578.797)
Phân loại lại sang chi phí trả trước	(120.366.877)	(637.930.585)	(55.370.000)	(1.299.533.125)	-	(2.113.200.587)
30 tháng 6 năm 2013	<u>94.766.993.770</u>	<u>5.868.114.641</u>	<u>24.842.016.729</u>	<u>3.413.347.906</u>	<u>1.180.438.770</u>	<u>130.070.911.816</u>
<i>Trong đó</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	3.292.485.540	2.446.589.751	6.319.431.053	3.631.570.621	30.480.000	15.720.556.965
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
31 tháng 12 năm 2012	(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 kỳ	(5.694.834.929)	(558.092.763)	(1.740.202.856)	(60.567.369)	(2.738.428)	(8.056.436.345)
Thanh lý	3.551.764.160	821.504.685	3.283.921.521	131.689.304	-	7.788.879.670
Phân loại lại sang chi phí trả trước	110.481.908	551.818.122	55.370.000	1.269.346.533	-	1.987.016.563
30 tháng 6 năm 2013	<u>(29.299.603.417)</u>	<u>(5.092.024.099)</u>	<u>(19.788.592.156)</u>	<u>(1.700.559.139)</u>	<u>(71.556.420)</u>	<u>(55.952.335.231)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
31 tháng 12 năm 2012	<u>40.183.065.041</u>	<u>1.400.495.768</u>	<u>7.067.413.443</u>	<u>1.803.542.728</u>	<u>2.738.428</u>	<u>50.457.255.408</u>
30 tháng 6 năm 2013	<u>65.467.390.353</u>	<u>776.090.542</u>	<u>5.053.424.573</u>	<u>1.712.788.767</u>	<u>1.108.882.350</u>	<u>74.118.576.585</u>
<i>Trong đó</i>						
<i>Đã thế chấp (Thuyết minh số 25)</i>	33.128.028.231	-	-	-	-	33.128.028.231

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VNĐ

	<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn</i>	<i>Quyền sử dụng đất có thời hạn</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 30 tháng 6 năm 2013	14.473.188.000	2.222.921.435	4.296.215.505	20.992.324.940
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>				
31 tháng 12 năm 2012	-	(832.222.068)	(3.547.783.617)	(4.380.005.685)
Khấu trừ trong kỳ	-	(93.385.668)	(429.621.546)	(523.007.214)
30 tháng 6 năm 2013	-	(925.607.736)	(3.977.405.163)	(4.903.012.899)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
31 tháng 12 năm 2012	14.473.188.000	1.390.699.367	748.431.888	16.612.319.255
30 tháng 6 năm 2013	14.473.188.000	1.297.313.699	318.810.342	16.089.312.041

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

VNĐ

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</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
Thiết bị y tế đang lắp đặt	19.247.097.144	-
Cao ốc văn phòng ở Hà Nội	7.144.909.293	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	2.516.796.766	3.693.543.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.553.323.997</b>	<b>192.648.204.518</b>

(\*) Khoản này 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 CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	Đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
31 tháng 12 năm 2012	29.687.302.454	157.625.442.919	187.312.745.373
Tăng trong kỳ	-	29.106.114.866	29.106.114.866
30 tháng 6 năm 2013	<u>29.687.302.454</u>	<u>186.731.557.785</u>	<u>216.418.860.239</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
31 tháng 12 năm 2012	(8.790.673.391)	(18.966.733.020)	(27.757.406.411)
Khấu hao trong kỳ	(685.717.941)	(5.372.536.935)	(6.058.254.876)
30 tháng 6 năm 2013	<u>(9.476.391.332)</u>	<u>(24.339.269.955)</u>	<u>(33.815.661.287)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
31 tháng 12 năm 2012	<u>20.896.629.063</u>	<u>138.658.709.899</u>	<u>159.555.338.962</u>
30 tháng 6 năm 2013	<u>20.210.911.122</u>	<u>162.392.287.830</u>	<u>182.603.198.952</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 30 tháng 6 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 hàng kỳ trong tương lai được coi là thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 34.

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.1)	146.005.487.705	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 15.3)	2.562.680.872.781	2.519.423.172.781
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 15.4)	58.869.843.294	58.869.843.294
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>2.781.550.803.780</b></u>	<u><b>2.737.679.670.064</b></u>
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>		
Công ty niêm yết	(4.198.380.000)	(3.918.488.000)
Các công ty khác	(31.431.128.123)	(22.803.719.112)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<u><b>2.745.921.295.657</b></u>	<u><b>2.710.957.462.952</b></u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá trị ghi sổ VNĐ	% sở hữu	Giá trị ghi sổ VNĐ	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	<u>146.005.487.705</u>	38,46	<u>145.392.053.989</u>	38,46

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. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, công ty này đang trong giai đoạn tiền hoạt động.

Công ty này là công ty chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Bảng sau trình bày các thông tin tài chính tóm tắt về thay đổi trong kỳ khoản đầu tư của Tập đoàn tại công ty này:

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>Số đầu kỳ</b>	<b>145.392.053.989</b>	<b>896.493.355.265</b>
Phần (lỗ) lợi nhuận trong công ty liên kết	(50.275.176)	51.642.989.035
Tăng do góp vốn trong kỳ	663.708.892	-
Cổ tức đã nhận	-	(45.000.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>146.005.487.705</u></b>	<b><u>903.136.344.300</u></b>

**15.2 Đầu tư vào công ty niêm yết**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu
<b>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>	<b><u>9.796.220.000</u></b>		<b><u>10.076.112.000</u></b>	

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.3 Đầu tư vào các 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</u>	
	<i>Giá trị</i>	<i>%</i>	<i>Giá trị</i>	<i>%</i>
	<i>góp vốn</i>	<i>sở hữu</i>	<i>góp vốn</i>	<i>sở hữu</i>
	VNĐ	(*)	VNĐ	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	779.592.624.000	17,00	761.864.624.000	17,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	640.475.593.671	15,00	640.475.593.671	15,00
Công ty Cổ phần Hạ tầng Tân Tạo	619.657.459.082	15,00	619.647.259.082	15,00
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	455.832.886.028	10,00	455.832.886.028	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 Cổ phần Cơ khí Xây lắp 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.562.680.872.781</u></b>		<b><u>2.519.423.172.781</u></b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư	<u>(31.431.128.123)</u>		<u>(22.803.719.112)</u>	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.531.249.744.658</u></b>		<b><u>2.496.619.453.669</u></b>	

(\*) Các tỷ lệ sở hữu này được trình bày theo Giấy phép Đăng ký Kinh doanh của các công ty này.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.4 Đầu tư dài hạn khác**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dự án Bãi Sao (i)	53.053.395.384	53.053.395.384
Dự án nhà máy xi măng	3.994.086.881	3.994.086.881
Khoản đầu tư khác	1.822.361.029	1.822.361.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.869.843.294</b>	<b>58.869.843.294</b>

(i) Khoản này thể hiện giá vốn đất và cơ sở hạ tầng trên tổng diện tích đất 68.165 mét vuông tại Bãi Sao, Ấp 4, Xã An Thới, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty dự định sử dụng giá trị dự án này để tăng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo trong tương lai.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí quảng cáo	9.692.688.511	9.898.968.511
Công cụ, dụng cụ	738.115.722	818.780.206
Khác	64.133.294	165.159.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.494.937.527</b>	<b>10.882.907.724</b>

**17. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Tập đoàn đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa trị giá 101.860.329.164 VNĐ (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012: 201.332.670.314 VNĐ). Những chi phí này chủ yếu 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 bất động sản của Tập đoàn.

**18. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngắn hạn ngân hàng	98.600.000.000	102.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	539.263.529.085	389.133.831.645
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>637.863.529.085</b>	<b>491.633.831.645</b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

*Vay ngắn hạn ngân hàng*

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>
	VND			
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 và tất cả các tài sản trên lô đất 1847 thuộc dự án Khu Dân cư Tân Đức ước tính khoảng 43,6 tỷ VNĐ
	26.300.000.000	Ngày 31 tháng 5 năm 2014	13%/năm và được điều chỉnh hàng tháng	Quyền sử dụng của 28.934 m <sup>2</sup> đất và tài sản trên đất tại lô đất số 711 Khu A, dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị là 46 tỷ VNĐ
	17.800.000.000	Ngày 27 tháng 6 năm 2014	13%/năm và được điều chỉnh hàng tháng	Quyền sử dụng 5.550 m <sup>2</sup> đất và tài sản trên đất tại lô số 1845 thuộc dự án Khu tái định cư – Giai đoạn I, với tổng giá trị là 33,3 tỷ VNĐ, được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Đức
Ngân hàng TMCP Phương Tây	24.000.000.000	Ngày 15 tháng 8 năm 2014	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 18 tháng cộng 3%/năm và có thể điều chỉnh mỗi 6 tháng	1.400.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi Quỹ ITA "Vi tương lai", 600.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi bà Đặng Thị Hoàng Yến, 400.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi bà Vũ Thị Nga
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.600.000.000</b>			

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên thứ ba	254.104.604.770	327.034.000.122
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	341.635.850	341.635.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>254.446.240.620</u></b>	<b><u>327.375.635.972</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 mà Tập đoàn chưa bàn giao đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 32.2</i> )	83.212.547.973	76.780.687.374
Thuế giá trị gia tăng	14.196.238.685	7.156.948.829
Thuế thu nhập cá nhân	912.450.762	482.653.412
Các loại thuế khác	2.394.242.564	2.526.363.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>100.715.479.984</u></b>	<b><u>86.946.652.792</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Chi phí lãi vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác	247.121.219.988	174.110.538.037
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	2.488.696.804	2.316.696.805
Khác	5.338.690.691	1.454.403.767
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>292.007.724.123</u></b>	<b><u>206.377.339.102</u></b>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 33</i> )	183.539.639.199	668.007.384.949
Bên thứ ba	<u>45.593.256.597</u>	<u>190.842.979.152</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>229.132.895.796</u></b>	<b><u>858.850.364.101</u></b>

Số dư này bao gồm khoản phải trả cho các Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo và Bà Vũ Thị Nga, mà Ban Giám đốc Công ty dự định sẽ cân trừ bằng việc phát hành cổ phiếu theo các thỏa thuận giữa Công ty và các bên.

**24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	25.971.980.571	28.807.744.536
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.446.690.516	1.526.625.036
Khác	<u>325.662.179</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>27.744.333.266</u></b>	<b><u>30.334.369.572</u></b>

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

**25. VAY DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Trái phiếu phát hành (i)	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (ii)	1.709.729.310.178	1.709.661.764.984
Vay dài hạn khác (iii)	<u>60.417.602.087</u>	<u>477.209.439.773</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.900.146.912.265</u></b>	<b><u>2.316.871.204.757</u></b>

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 18</i> )	539.263.529.085	389.133.831.645
Vay dài hạn	<u>1.360.883.383.180</u>	<u>1.927.737.373.112</u>

**(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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**(ii) Vay dài hạn từ ngân hàng:**

Tập đoàn thực hiện các khoản vay dài hạn này nhằm mục đích tài trợ vốn cho việc xây dựng các dự án của Tập đoàn như Trung Tâm Nhiệt điện Kiên Lương và E-City Tân Đức và nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Tập đoàn.

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>	<i>Mục đích vay</i>
	VND				
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	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3-6%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng của 41.786 m <sup>2</sup> đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng của 247,8 ha đất và cơ sở hạ tầng tại Trung Tâm Nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng đất tại KCN Tân Đức được 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	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 5%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng của 41.786 m <sup>2</sup> đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng của 247,8 ha đất và cơ sở hạ tầng tại Trung Tâm Nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng đất của 265.693 m <sup>2</sup> tại KCN Tân Đức được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức; Toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
	27.500.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 9 tháng 7 năm 2014 đến ngày 25 tháng 11 năm 2015	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3,5%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng đất số T992375 tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất số AI212802 tại KCN Tân Đức được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức; Quyền sử dụng của 248,7 ha đất và cơ sở hạ tầng tại Trung Tâm Nhiệt điện Kiên Lương. Toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu theo hợp đồng kinh tế mà Công ty có quyền thụ hưởng	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
	33.675.384.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2018	14%/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 giá trị 43,5 tỷ VND	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. **VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>	<i>Mục đích vay</i>
	VNĐ				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	183.100.000.000	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
	28.920.000.000	Ngày 29 tháng 7 năm 2015	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng 0,19% - 0,25%/tháng và có thể điều chỉnh mỗi 6 tháng	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất của các khu I và III thuộc Khu Công nghiệp Tân Đức giai đoạn I	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn I
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	222.740.828.961	Ngày 20 tháng 10 năm 2016	20%/năm	561.839 m <sup>2</sup> đất và cơ sở hạ tầng KCN Tân Đức giai đoạn II	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn II
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	182.000.000.000	Ngày 25 tháng 12 năm 2014	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng 0,25%/tháng	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	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn II

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> VNĐ	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>	<i>Mục đích vay</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	170.000.000.000	Ngày 12 tháng 9 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 của Công ty
	126.438.290.245	Hoán trả mỗi 6 tháng từ ngày 30 tháng 9 năm 2013 đến ngày 18 tháng 10 năm 2015			Tài trợ dự án E-City Tân Đức
	100.000.000.000	Ngày 16 tháng 8 năm 2015			Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
	50.000.000.000	Ngày 22 tháng 6 năm 2015			Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
Ngân hàng TNHH Indovina	5.551.792.215	Ngày 31 tháng 5 năm 2015	Lãi suất tiền gửi 12 tháng cộng 0,25%/tháng	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	14.362.521.387	Ngày 1 tháng 5 năm 2018	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 Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	15.641.180.935	Ngày 28 tháng 10 năm 2018	17,5%/năm	7.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức thuộc quyền sở hữu của Công ty 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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2013 VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	29.220.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2013 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015	15% /năm và có thể được điều chỉnh bởi ngân hàng	Quyền sử dụng đất số BC 136291 và BC 136292 tại KCN Tân Đức với tổng giá trị là 161,9 tỷ VNĐ được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Tài trợ dự án Kiên Lương
	17.879.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015			
	9.989.271.189	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2013 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015			
	6.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 2 năm 2014 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015			
	6.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015			
	3.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 4 năm 2013 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015			
20.000.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2013	15% /năm và có thể được điều chỉnh bởi ngân hàng	Tin chấp	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty	
45.697.041.246	Từ ngày 19 tháng 4 năm 2013 đến ngày 10 tháng 5 năm 2013	15,8%/năm – 16%/năm	5.890.000 cổ phiếu tại ITA sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo và quyền sử dụng đất 67.954 m <sup>2</sup> của dự án khu dân cư Tân Đức; dự án E-City Tân Đức; dự án khu căn hộ Tân Đức thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty	
41.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2013				
8.398.000.000	Từ ngày 3 tháng 11 năm 2013 đến ngày 3 tháng 2 năm 2014				

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>	<i>Mục đích vay</i>
	VNĐ				
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	4.350.000.000	Ngày 15 tháng 6 năm 2016	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 của Công ty
	840.000.000	Ngày 15 tháng 12 năm 2013	13%/năm và được điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng và tất cả các tài sản trên lô đất 1845 tại xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, với tổng giá trị là 33,3 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
	2.496.000.000	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>1.709.729.310.178</b>				
<i>Trong đó:</i> <i>Vay dài hạn đến hạn phải trả</i>	<i>521.323.548.837</i>				

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

*(iii) Các khoản vay dài hạn khác*

<i>Bên cho vay</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> VNĐ	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>	<i>Mục đích vay</i>
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	25.156.250.000	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
	7.943.352.087	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
Công ty Cổ phần Đầu tư – Tin học và Tư vấn xây dựng Phương Nam (Thuyết minh số 33)	8.700.000.000	Hoàn trả hàng quý trong vòng 5 năm kể từ tháng 12 năm 2009	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng nhà nước công bố + 5,8%/năm	Tín chấp	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
Quỹ đầu tư Phát triển Tỉnh Long An	18.618.000.000	Ngày 25 tháng 7 năm 2021	10,1%/năm - 13%/năm	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327 ha 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 Cổ phần Đầu tư Tân Đức trị giá 123 tỷ VNĐ	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.417.602.087</b>				
<i>Trong đó:</i> <i>Nợ dài hạn đến hạn phải trả</i>	<b>17.939.980.248</b>				

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu**

	VNĐ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</b>						
31 tháng 12 năm 2011	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	-	-	-	(341.952.600.000)	-
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(33.290.000)	-	-	(33.290.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	5.719.235.809	5.719.235.809
30 tháng 6 năm 2012	<u>4.451.518.800.000</u>	<u>937.452.057.511</u>	<u>(8.053.570.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>473.973.854.521</u>	<u>5.864.046.128.032</u>
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>						
31 tháng 12 năm 2012	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	1.156.780.320.000	-	-	-	-	1.156.780.320.000
Cổ phiếu thưởng	20.029.530.000	-	-	-	(20.029.530.000)	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	4.323.790.797	4.323.790.797
30 tháng 6 năm 2013	<u>5.628.328.650.000</u>	<u>937.452.057.511</u>	<u>(8.053.570.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>485.524.098.374</u>	<u>7.052.406.221.885</u>

Trong tháng 2 năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã hoàn thành 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 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 trừ công nợ tương ứng với các cổ đông chiến lược này. Việc tăng vốn cổ phần này đã được chấp thuận bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 26 tháng 4 năm 2013.

Trong tháng 6 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 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 theo báo cáo số 172/CV-ITACO-12 ngày 7 tháng 5 năm 2012.



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu kỳ	4.451.518.800.000	3.425.625.650.000
Tăng trong kỳ	<u>1.176.809.850.000</u>	<u>1.025.893.150.000</u>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>5.628.328.650.000</u></b>	<b><u>4.451.518.800.000</u></b>
Cổ phiếu phát hành mới	1.156.780.320.000	-
Cổ phiếu thưởng	20.029.530.000	683.940.550.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	-	341.952.600.000

**26.3 Cổ phiếu**

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>Cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>562.832.865</b>	<b>500.000.000</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	562.832.865	445.151.880
Cổ phiếu phổ thông	562.832.865	445.151.880
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu phổ thông	(579.998)	(579.998)
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	562.252.867	444.571.882

**26.4 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ)	4.323.790.797	5.719.235.809
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quần (*)	<u>581.193.880</u>	<u>502.786.552</u>
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ)	<u>7</u>	<u>11</u>

(\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 2013 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu thưởng cho nhân viên từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ này và cổ phiếu để trả cổ tức tại ngày 31 tháng 7 năm 2013 như được trình bày trong Thuyết minh số 38.

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

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

	VNĐ
Ngày 31 tháng 12 năm 2012	11.656.085.189
Tăng do góp vốn trong kỳ	10.500.000.000
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông thiểu số trong kỳ	116.157.745
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>	<b>22.272.242.934</b>

**28. DOANH THU**

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

	VNĐ	VNĐ
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>194.350.050.393</b>	<b>69.872.306.208</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong</i>	126.302.611.103	8.464.320.663
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	40.596.420.043	39.342.159.756
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và văn phòng</i>	27.451.019.247	13.477.869.323
<i>Doanh thu bán nền tái định cư</i>	-	8.587.956.466
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại (*)	(154.147.500.000)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>40.202.550.393</b>	<b>69.872.306.208</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong</i>	(27.844.888.897)	8.464.320.663
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	40.596.420.043	39.342.159.756
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và văn phòng</i>	27.451.019.247	13.477.869.323
<i>Doanh thu bán nền tái định cư</i>	-	8.587.956.466

(\*) Theo Biên bản Thanh lý Hợp đồng ngày 26 tháng 3 năm 2013 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam ("Vietnam Land"), Công ty thu hồi lại phần đất đã bàn giao cho Vietnamland trước đây do Vietnamland 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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU (tiếp theo)**

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Lãi từ các hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	12.621.465.803	18.745.181.043
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	7.272.402.226	1.541.789.325
Thu nhập từ cổ tức	2.156.665.000	483.552.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	507.458.803	27.323.090
Lãi tiền gửi ngân hàng	192.072.721	190.326.529
Thu nhập khác	635.861	281.073.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.750.700.414</u></b>	<b><u>21.269.245.966</u></b>

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

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Giá vốn lô đất và cơ sở hạ tầng đã bán	4.053.526.023	5.163.640.205
Hoán nhập giá vốn lô đất và cơ sở hạ tầng trả lại ( <i>Thuyết minh số 28.1</i> )	(46.523.715.000)	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	36.252.858.471	35.398.362.775
Giá vốn cho thuê hoạt động nhà máy, nhà xưởng và văn phòng	12.517.164.780	4.091.350.987
Giá vốn bán căn hộ	-	3.150.417.096
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.299.834.274</u></b>	<b><u>47.803.771.063</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Chi phí lãi vay	47.786.615.655	64.015.614.695
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	10.414.116.539	279.892.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	63.101.050	1.158.000
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	-	627.227.866
Khác	477.550.405	284.510.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.741.383.649</u></b>	<b><u>65.208.402.771</u></b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		<i>VND</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>35.363.500.297</b>	<b>1.446.004.667</b>
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	35.019.454.545	-
Thu nhập khác	344.045.752	1.446.004.667
<b>Chi phí khác</b>	<b>(8.444.642.896)</b>	<b>(1.041.072.099)</b>
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	(5.206.699.127)	-
Chi phí khác	(3.237.943.769)	(1.041.072.099)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>26.918.857.401</b>	<b>404.932.568</b>

**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.

Các 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 các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
		<i>VND</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.055.854.366	5.370.848.803
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	(21.698.460.284)	(23.008.224.901)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(12.642.605.918)</b>	<b>(17.637.376.098)</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ và lợi nhuận chịu thuế:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012
<b>Lỗ kế toán trước thuế</b>	<b>(8.202.657.376)</b>	<b>(12.279.371.936)</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Lỗ tính thuế của các công ty trong Tập đoàn	79.975.037.892	77.297.196.549
Thay đổi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(12.494.638.400)	11.778.840.830
Chi phí không được khấu trừ	2.266.065.835	1.065.469.394
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(2.156.665.000)	(483.552.000)
Lợi nhuận từ việc bán đất và cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	(19.502.153.172)	(1.550.719.433)
Phần lỗ (lãi) trong công ty liên kết	50.275.176	(51.642.989.035)
Thay đổi các khoản dự phòng	(3.711.847.491)	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>36.223.417.464</b>	<b>24.184.874.369</b>
Thuế TNDN hiện hành ước tính	9.055.854.366	6.033.337.837
Thuế TNDN được giảm	-	(787.489.034)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu kỳ trước	-	125.000.000
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>9.055.854.366</b>	<b>5.370.848.803</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	76.780.687.374	65.909.489.033
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(2.623.993.767)	(94.623.951)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ (Thuyết minh số 21)</b>	<b>83.212.547.973</b>	<b>71.185.713.885</b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau.

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Ảnh hưởng đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i>
Lợi nhuận từ việc bán đất và cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	(119.532.168.367)	(120.510.842.434)	978.674.067	8.778.618.230
Lỗi tính thuế chuyển sang kỳ sau	17.668.744.285	-	17.668.744.285	11.443.664.627
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(7.340.586.080)	(10.464.245.680)	3.123.659.600	2.944.710.207
Lợi nhuận chưa thực hiện loại trừ khi hợp nhất	4.214.300.630	4.214.300.630	-	-
Các khoản dự phòng	282.818.954	1.224.054.764	(941.235.810)	18,904,490
Các khoản khác	(15.610.310.078)	(16.478.928.220)	868.618.142	(177,672,653)
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>	<b>(120.317.200.656)</b>	<b>(142.015.660.940)</b>		
<b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>21.698.460.284</b>	<b>23.008.224.901</b>

VND

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	132.650.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Góp vốn bằng tiền	17.728.000.000
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	5.300.000.000
		Chuyển tiền	1.210.000.000
		Nhận tiền	3.992.377.508
		Cung cấp dịch vụ	105.746.700
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	50.969.000.000
		Nhận tiền	2.757.000.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chuyển tiền	114.243.780.535
		Nhận tiền	51.597.271.457
		Chuyển đổi nợ thành vốn góp	442.273.320.000
Quý 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	Cán trừ công nợ	45.767.670.309
		Chuyển tiền	6.839.670.309
		Nhận tiền	89.036.712.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tiền	3.000.000.000
		Chuyển tiền	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	407.243.040.000
		Lãi vay	8.676.539.213

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản phải thu, phải trả với các bên liên quan như sau:

			VNĐ
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<b><i>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Bán đất	1.323.804.545.456
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Bán đất	9.260.895.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	1.293.077.720
Công ty Cổ phần Đầu tư - Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	116.321.370
			<b><u>1.334.474.839.546</u></b>

***Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 6)***

Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí tư vấn và giám sát công trình	<u>48.145.416.162</u>
--	----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------

***Phải thu khác (Thuyết minh số 7)***

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Tạm ứng chi phí hoạt động	175.560.628.749
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng chi phí hoạt động	108.729.167.644
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Tạm ứng chi phí hoạt động	102.577.866.037
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Cổ tức	45.000.000.000
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Khác	25.878.987.329
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Tạm ứng chi phí hoạt động	50.557.324.129
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Cho mượn không lãi suất	987.353.000
			<b><u>509.291.326.888</u></b>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VNĐ	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Phải thu (phải trả)</i>
<b><i>Phải trả người bán (Thuyết minh số 19)</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Dịch vụ	<u>(341.635.850)</u>
<b><i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng	(132.650.000.000)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	(41.209.041.691)
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Khác	(6.200.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Cho mượn không lãi suất	(1.332.377.508)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Cho mượn không lãi suất	(1.050.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Tạm ứng chi phí hoạt động	(1.098.220.000)
			<u><b>(183.539.639.199)</b></u>

***Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)***

Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Vay dài hạn	<u>(8.700.000.000)</u>
---	----------------------------------	-------------	------------------------

***Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)***

Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Chi phí lãi vay	<u>(37.059.116.640)</u>
---	-------------	-----------------	-------------------------

***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 Năng lượng Tân Tạo (860.000.000.000 VNĐ), Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam (56.994.533.432 VNĐ), Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo (24.000.000.000 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Các nghiệp vụ khác (tiếp theo)*

Vào năm 2012, Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai và Công ty Cổ phần Đầu tư - Nghiên cứu & 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 cần trừ nợ vào tháng 2 năm 2013 như được trình bày ở Thuyết minh số 26.1.

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

*Cam kết thuê hoạt động*

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dưới 1 năm	2.587.488.420	1.929.488.420
Từ 2 - 5 năm	9.681.499.720	9.681.499.720
Trên 5 năm	39.619.658.900	40.935.658.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.888.647.040</b>	<b>52.546.647.040</b>

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

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dưới 1 năm	36.104.240.227	36.312.207.727
Từ 2 - 5 năm	126.632.714.840	126.632.714.840
Trên 5 năm	166.632.732.105	176.191.984.851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>329.369.687.172</b>	<b>339.136.907.418</b>

*Các cam kết liên quan đến chi phí hoạt động*

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 kỳ kế toán như sau:

	VNĐ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	605.944.675.022	540.838.527.657
Tư vấn nghiên cứu	35.604.389.360	52.256.436.402
Xây dựng nhà xưởng	53.070.221.927	53.217.983.827
Tư vấn thiết kế	9.395.979.822	18.130.118.877
Giải phóng mặt bằng	-	9.666.404.768
Đền bù giải tỏa	1.059.675.046	569.675.046
Khảo sát địa chất	767.504.000	767.504.000
Mua máy móc và thiết bị	467.060.000	467.060.000
Khác	4.041.666.588	13.053.948.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>710.351.171.765</b>	<b>688.967.658.988</b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

***Các khoản cam kết góp vốn***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào công ty liên kết và các công ty được đầu tư với tỷ lệ dưới 20% như sau:

	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Vốn điều lệ theo GCNĐKKD</i>		<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013</i>	
		<i>Số tiền VNĐ</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Vốn điều lệ đã góp VNĐ</i>	<i>Vốn điều lệ chưa góp VNĐ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	200.000.000.000	38,46	146.549.947.892	53.450.052.108
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ dưới 20%	867.000.000.000	17,00	779.592.624.000	87.407.376.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ dưới 20%	750.000.000.000	10,00	455.832.886.028	294.167.113.972
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ dưới 20%	750.000.000.000	15,00	640.475.593.671	109.524.406.329
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ dưới 20%	750.000.000.000	15,00	485.657.459.082	264.342.540.918
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ dưới 20%	245.000.000.000	0,06	3.000.000.000	242.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.562.000.000.000</b>		<b>2.511.108.510.673</b>	<b>1.050.891.489.327</b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**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 một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

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

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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:

VND

	<i>Doanh thu các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất</i>	<i>Cho thuê tài chính và thuê hoạt động nhà xưởng, nhà kho và văn phòng</i>	<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>Các dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>						
<b>Doanh thu thuần</b>						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	(27.844.888.897)	40.596.420.043	-	27.451.019.247	-	40.202.550.393
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>(27.844.888.897)</b>	<b>40.596.420.043</b>	<b>-</b>	<b>27.451.019.247</b>	<b>-</b>	<b>40.202.550.393</b>
<b>Kết quả</b>						
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	24.430.410.633	(1.220.606.569)	-	9.527.838.393	657.365.244	33.395.007.701
<i>Chi phí không phân bổ</i>						(41.597.665.077)
<i>Lỗ thuần trước thuế</i>						(8.202.657.376)
<i>Thu nhập thuế TNDN</i>						12.642.605.918
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						<b>4.439.948.542</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
<i>Tài sản bộ phận</i>	4.326.874.881.220	258.989.012.857	1.375.197.962.146	380.908.871.012	(2.377.427.648.299)	3.964.543.078.936
<i>Tài sản không phân bổ</i>						6.172.120.044.267
<b>Tổng tài sản</b>						<b>10.136.663.123.203</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>	396.238.270.774	128.777.668.179	62.197.914.481	50.988.679.051	(695.162.706.753)	(56.960.174.268)
<i>Công nợ không phân bổ</i>						3.118.944.832.652
<b>Tổng công nợ</b>						<b>3.061.984.658.384</b>
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>						
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	-	-	-	1.128.682.350	-	1.128.682.350
<i>Khấu hao</i>	(4.007.133.331)	5.842.194.900	-	3.950.451.898	-	5.785.513.467

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	VNĐ					
	<i>Doanh thu các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất</i>	<i>Cho thuê tài chính nhà xưởng, nhà kho và văn phòng</i>	<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>Các dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày 30 tháng 6 năm 2012</b>						
<b>Doanh thu thuần</b>						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	8.464.320.663	13.477.869.323	8.587.956.466	51.921.837.486	(12.579.677.730)	69.872.306.208
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>8.464.320.663</b>	<b>13.477.869.323</b>	<b>8.587.956.466</b>	<b>51.921.837.486</b>	<b>(12.579.677.730)</b>	<b>69.872.306.208</b>
<b>Kết quả</b>						
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	3.654.093.040	6.261.449.597	4.501.449.279	66.020.030.714	(44.005.898.140)	36.431.124.490
<i>Thu nhập không phân bổ</i>						(48.710.496.426)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN</i>						(12.279.371.936) 17.637.376.098
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						<b>5.358.004.162</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>						
<i>Tài sản bộ phận</i>	2.395.867.591.836	188.701.586.429	1.557.821.297.203	92.368.048.544	(1.701.667.850.986)	2.533.090.673.026
<i>Tài sản không phân bổ</i>						7.275.329.133.778
<b>Tổng tài sản</b>						<b>9.808.419.806.804</b>
<i>Công nợ bộ phận</i>	362.914.493.005	47.721.082.380	4.628.046.492	91.447.599.495	(123.755.802.604)	382.955.418.768
<i>Công nợ không phân bổ</i>						3.550.441.419.572
<b>Tổng công nợ</b>						<b>3.933.396.838.340</b>
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>						
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	-	-	-	88.954.545	-	88.954.545
<i>Khấu hao</i>	642.601.993	1.023.225.138	651.988.288	3.941.849.271	-	6.259.664.690

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 30 tháng 6 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 các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 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 khoản vay và nợ 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.

**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:

VND

	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 kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>			
VND	+400	50.955.719.699	(28.994.156.791)
VND	-400	(50.955.719.699)	28.994.156.791
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</b>			
VND	+320	22.394.020.207	(49.737.361.367)
VND	-320	(22.394.020.207)	49.737.361.367

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 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.

***Độ nhạy đối với ngoại tệ***

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 các 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).

***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 và nghiệp vụ ngoại hối.

***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 kế toán của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. 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.



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 (chủ yếu là các khoản phải thu khách hàng) và nợ phải trả tài chính của Tập đoàn có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giảm 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.

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:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>			
Các khoản vay và nợ	637.863.529.085	1.230.883.383.180	1.868.746.912.265
Trái phiếu	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Phải trả người bán	254.446.240.620	-	254.446.240.620
Phải trả khác và chi phí phải trả	521.140.619.919	-	521.140.619.919
	<b>1.413.450.389.624</b>	<b>1.360.883.383.180</b>	<b>2.774.333.772.804</b>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012</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	327.375.635.972	-	327.375.635.972
Phải trả khác và chi phí phải trả	1.065.227.703.203	-	1.065.227.703.203
	<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 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng			
<b>Tài sản tài chính</b>							
Các khoản đầu tư	2.635.545.316.075	(35.629.508.123)	2.592.287.616.075	(26.722.207.112)	2.599.915.807.952	2.565.565.408.963	
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.843.766.166.434	-	1.783.355.685.427	-	1.843.766.166.434	1.783.355.685.427	
Phải thu khách hàng	843.280.660.547	(4.179.951.276)	955.200.545.611	(2.496.120.264)	839.100.709.271	952.704.425.347	
Phải thu khác	78.852.053.821	-	113.474.846.044	-	78.852.053.821	113.474.846.044	
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.269.137.619	-	30.386.613.638	-	36.269.137.619	30.386.613.638	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.437.713.334.496</b>	<b>(39.809.459.399)</b>	<b>5.474.705.306.795</b>	<b>(29.218.327.376)</b>	<b>5.397.903.875.097</b>	<b>5.445.486.979.419</b>	

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VND
	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 30 tháng 6 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay và nợ	1.998.746.912.265	2.419.371.204.757	1.998.746.912.265	2.419.371.204.757	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	220.940.391.689	696.844.721.292	220.940.391.689	696.844.721.292	
Phải trả người bán	254.104.604.770	327.034.000.122	254.104.604.770	327.034.000.122	
Phải trả ngắn hạn khác	300.541.864.080	368.724.617.761	300.541.864.080	368.724.617.761	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.774.333.772.804</b>	<b>3.811.974.543.932</b>	<b>2.774.333.772.804</b>	<b>3.811.974.543.932</b>	

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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.

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


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

Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 0207/NQ-HĐQT-ITACO-13, thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2012 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5% sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, và tỷ lệ 5% sử dụng nguồn thặng dư vốn cổ phần, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu thưởng vào ngày 31 tháng 7 năm 2013 với tổng số cổ phiếu mới được phát hành thêm là 56.215.046 cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng lên 6.190.479.110.000 VNĐ tại ngày này.

Vào ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

  
Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

  
Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

  
Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2013