

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



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2013**



THÁNG 02 NĂM 2014

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

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh các báo cáo tài chính riêng	8 - 36

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

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.393.318.548.441</b>	<b>3.045.507.371.600</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>47.441.100.370</b>	<b>29.476.342.263</b>
111	1. Tiền		47.441.100.370	22.476.342.263
112	2. Các khoản tương đương tiền			7.000.000.000
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.712.872.805.135</b>	<b>1.615.022.287.879</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	494.956.104.028	431.930.622.364
132	2. Trả trước cho người bán	6	598.405.638.338	579.737.838.153
135	3. Các khoản phải thu khác	7	620.590.279.439	604.433.044.032
139	4. Dự phòng nợ phải thu khó đòi		(1.079.216.670)	(1.079.216.670)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>1.619.096.733.877</b>	<b>1.393.399.889.698</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.619.096.733.877	1.393.399.889.698
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>9</b>	<b>13.907.909.059</b>	<b>7.608.851.760</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		12.764.544.640	
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		1.143.364.419	7.608.851.760
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.401.685.382.289</b>	<b>5.382.922.780.229</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>1.021.692.140.669</b>	<b>1.368.817.491.938</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.021.692.140.669	1.368.817.491.938
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>69.638.137.505</b>	<b>80.502.530.020</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	20.163.532.676	33.109.577.338
222	Nguyên giá		62.564.563.657	74.295.292.324
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(42.401.030.981)	(41.185.714.986)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11		748.431.888
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(4.296.215.505)	(3.547.783.617)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	49.474.604.829	46.644.520.794
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>71.598.619.265</b>	<b>73.553.970.431</b>
241	1. Nguyên giá		81.610.859.951	81.610.859.951
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(10.012.240.686)	(8.056.889.520)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>5.229.062.164.239</b>	<b>3.850.038.487.788</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.100.931.276.261	1.626.219.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		167.255.747.892	145.886.239.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác		3.002.069.207.697	2.098.314.816.609
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(41.194.067.611)	(20.381.567.821)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.694.320.611</b>	<b>10.010.300.052</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	9.694.320.611	10.010.300.052
268	2. Tài sản dài hạn khác			
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.795.003.930.730</b>	<b>8.428.430.151.829</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.640.821.098.299</b>	<b>2.567.113.018.985</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.518.595.972.238</b>	<b>1.285.989.363.609</b>
311	1. Vay ngắn hạn	17	283.884.046.346	164.090.888.000
312	2. Phải trả người bán	18	92.603.392.952	162.665.056.749
313	3. Người mua trả tiền trước		19.537.590.007	12.348.781.908
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	25.309.688.591	58.502.829.026
315	5. Phải trả công nhân viên		1.131.701.166	187.784.546
316	6. Chi phí phải trả	20	240.357.191.165	145.502.093.278
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	21	855.694.192.011	742.613.760.102
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.122.225.126.061</b>	<b>1.281.123.655.376</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	22	17.244.350.754	11.583.040.929
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	1.015.291.162.179	1.173.359.802.018
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		89.689.613.128	96.180.812.429
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>24</b>	<b>7.154.182.832.431</b>	<b>5.861.317.132.844</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.154.182.832.431</b>	<b>5.861.317.132.844</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		6.190.479.110.000	4.451.518.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		918.476.103.511	1.199.551.333.511
414	3. Cổ phiếu quỹ		(9.774.970.000)	(8.053.570.000)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		1.500.000.000	1.500.000.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		53.502.588.920	216.800.569.333
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.795.003.930.730</b>	<b>8.428.430.151.829</b>

Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc


Ngày 14 tháng 02 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	28.274.761.846	191.965.943.925	221.177.625.980	577.153.052.776
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1			309.623.021.491	635.803.655.200
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	28.274.761.846	191.965.943.925	(88.445.395.511)	(58.650.602.424)
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		25.129.178.497	143.135.380.771	(61.598.655.218)	(154.236.409.977)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.145.583.349	48.830.563.154	(26.846.740.293)	95.585.807.553
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	82.793.505.277	1.668.365.337	237.225.790.165	49.764.386.637
22	7. Chi phí tài chính	26	21.747.887.355	24.949.071.506	69.432.891.394	74.137.926.007
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.235.835.662	24.740.410.069	49.755.340.158	73.929.099.035
24	8. Chi phí bán hàng		1.990.800.000		1.990.800.000	843.201.754
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		5.260.357.052	2.784.661.626	33.811.534.643	36.397.452.080
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		56.940.044.219	22.765.195.359	105.143.823.835	33.971.614.349
31	11. Thu nhập khác		1.324.467.351	1.008.799.043	39.603.160.896	1.120.114.831
32	12. Chi phí khác		9.697.864.549	145.715.095	13.431.404.445	1.182.020.847
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(8.373.397.198)	863.083.948	26.171.756.451	(61.906.016)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		48.566.647.021	23.628.279.308	131.315.580.286	33.909.708.333
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		0	(1.555.349.101)	-	(221.054.013)
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại		3.273.169.948	15.898.428.273	(6.491.199.301)	18.682.731.626
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		45.293.477.073	9.285.200.135	137.806.779.587	15.448.030.720

  
Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

  
Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

  
Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2014



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>131.315.580.286</b>	<b>33.909.708.333</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10,11, 13	3.919.099.049	9.795.497.309
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		20.812.499.790	
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			(46.373.180.539)
06	Chi phí lãi vay	26	(232.787.870.206)	73.929.099.035
			49.755.340.158	
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(26.985.350.923)</b>	<b>71.261.124.138</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		255.740.321.354	(44.859.384.891)
10	Tăng hàng tồn kho		(225.696.844.179)	(421.810.501.564)
11	Tăng các khoản phải trả		(90.873.217.189)	332.705.391.906
12	Giảm chi phí trả trước		(12.448.565.199)	(5.517.514.996)
13	Tiền lãi vay đã trả		(49.755.340.158)	(73.929.099.035)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(39.819.136.675)	
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh			
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			22.914.525
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(189.838.132.969)</b>	<b>(142.127.069.917)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>		-	
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		8.900.644.632	2.045.817.688
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(1.150.669.062.269)	(34.771.604.991)
26	Tiền thu từ bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		-	
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		232.787.870.206	1.373.180.539
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(908.980.547.431)</b>	<b>(31.352.606.764)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu của Công ty	24.1	1.156.780.320.000	
33	Tiền mua lại cổ phiếu phát hành		(1.721.400.000)	(30.166.000)
34	Tiền vay nhận được			395.435.000.000
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		38.275.481.493	(248.483.614.946)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>1.116.783.438.507</b>	<b>146.921.219.054</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		17.964.758.107	(26.558.457.627)
60	Tiền đầu năm	4	29.476.342.263	56.034.799.891
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	47.441.100.370	29.476.342.264



Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập



Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2014



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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 của Công ty là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); dịch vụ truyền số liệu, dịch vụ truyền tập điện tử, truy cập từ xa; dịch vụ truy cập dữ liệu theo các phương thức khác nhau; cung cấp dịch vụ truy nhập internet, cung cấp dịch vụ ứng dụng internet (ISP), cung cấp nội dung thông tin trên internet (chỉ hoạt động khi được cấp phép theo qui định của pháp luật); các dịch vụ lưu trữ và cung cấp thông tin; dịch vụ tổ chức hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh các báo cáo tài chính riêng 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14.1 và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được lập theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đã được phát hành riêng rẽ.

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi chính sách kế toán**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng CMKTVN số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản 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 Công ty mở tài khoản. Trong kỳ, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Ảnh hưởng của 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 đến các báo cáo tài chính riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày là không trọng yếu xét trên phương diện 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**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, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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.

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.5 Tài sản cố định**

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hoặc khấu trừ lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán riêng và 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 riêng.

**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	5 - 20 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



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao 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:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	37 năm

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

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

**3.8 Đầu tư vào công ty con**

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

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

**3.9 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

**3.10 Đầu tư khác**

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc năm tài chính theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC 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 chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.11 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản chi phí hội đủ điều kiện để vốn hóa. 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 dở dang.

**3.12 Chi phí trả trước**

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

**3.13 Thuê hoạt động**

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

**3.14 Các khoản phải trả và chi phí phải trả**

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

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

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

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội Đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích xã hội chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong*

Doanh thu bán lô đất và đất trong khu công nghiệp đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo tổng số tiền nhận được hoặc phải thu khi bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**3.21 Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại 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 báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	31.786.155	204.212.207
Tiền gửi ngân hàng	47.409.314.215	22.272.130.056
Các khoản tương đương tiền		7.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.441.100.370</u></b>	<b><u>29.476.342.263</u></b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên liên quan	1.313.229.407.135	1.354.411.270.694
Bên thứ ba	<u>203.418.837.562</u>	<u>446.336.843.608</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.516.648.244.697</u></b>	<b><u>1.800.748.114.302</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	494.956.104.028	431.930.622.364
<i>Dài hạn</i>	1.021.692.140.669	1.368.817.491.938

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các bên thứ ba	564.888.819.453	546.251.019.268
Bên liên quan	<u>33.516.818.885</u>	<u>33.486.818.885</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>598.405.638.338</u></b>	<b><u>579.737.838.153</u></b>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các bên liên quan	217.644.667.372	512.569.705.767
Các bên thứ ba	<u>402.945.612.067</u>	<u>91.863.338.265</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>620.590.279.439</u></b>	<b><u>604.433.044.032</u></b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho thể hiện các chi phí phát sinh trong qua trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản dở dang, bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay vốn hóa và xây dựng cơ sở hạ tầng. Chi tiết hàng tồn kho theo các dự án được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức	810.711.429.555	650.107.193.488
Khu Công nghiệp Tân Tạo	294.212.100.064	300.544.962.789
Khu vui chơi giải trí	270.830.511.830	270.574.398.648
Trung tâm Công Nghiệp Nhiệt điện Kiên Lương	142.718.896.070	70.785.975.313
Khu Đô thị Ba Hòn	34.214.272.636	34.214.272.636
Khu căn hộ Tân Tạo	27.676.194.940	28.468.721.678
Dự án khác	<u>38.733.328.782</u>	<u>38.704.365.146</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.619.096.733.877</u></b>	<b><u>1.393.399.889.698</u></b>

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	1.133.364.419	748.901.760
Tài sản ngắn hạn khác	<u>12.774.544.640</u>	<u>6.859.950.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.907.909.059</u></b>	<b><u>7.608.851.760</u></b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ				
	<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>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	48.353.001.209	4.733.590.383	18.853.578.126	2.355.122.606	74.295.292.324
Tăng trong kỳ		43.800.000	21.500.000		65.300.000
Giảm trong kỳ	<u>8.236.021.920</u>	<u>571.761.085</u>	<u>1.746.315.455</u>	<u>1.241.930.207</u>	<u>11.796.028.667</u>
Số cuối kỳ	<u>40.116.979.289</u>	<u>4.205.629.298</u>	<u>17.128.762.671</u>	<u>1.113.192.399</u>	<u>62.564.563.657</u>
Trong đó:					
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.694.551.516	1.131.545.713	2.492.933.484	2.355.122.606	
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(21.412.440.414)	(3.693.017.839)	(13.725.134.127)	(2.355.122.606)	(41.185.714.986)
Giảm trong kỳ	3.303.108.807	493.468.455	1.440.686.737	1.241.930.207	6.479.194.206
Khấu hao trong kỳ	<u>(4.713.189.544)</u>	<u>(624.352.946)</u>	<u>(2.356.967.711)</u>	<u>(1.241.930.207)</u>	<u>(7.694.510.201)</u>
Số cuối kỳ	<u>(22.822.521.151)</u>	<u>(3.823.902.330)</u>	<u>(14.641.415.101)</u>	<u>(1.113.192.399)</u>	<u>(42.401.030.981)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	26.940.560.795	1.040.572.544	5.150.463.163		33.109.577.338
Số cuối kỳ	<u>17.294.458.138</u>	<u>381.726.968</u>	<u>2.487.347.570</u>		<u>20.163.532.676</u>





THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	VNĐ Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	14.646.245.494	66.964.614.457	81.610.859.951
Tăng trong kỳ			
Số cuối kỳ	<u>14.646.245.494</u>	<u>66.964.614.457</u>	<u>81.610.859.951</u>
<b>Khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.764.859.520)	(5.292.030.000)	(8.056.889.520)
Khấu hao trong kỳ	(439.223.293)	(1.516.127.873)	(1.955.351.166)
Số cuối kỳ	<u>(3.204.082.813)</u>	<u>(6.808.157.873)</u>	<u>(10.012.240.686)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>11.881.385.974</u>	<u>61.672.584.456</u>	<u>73.553.970.431</u>
Số cuối kỳ	<u>11.442.162.681</u>	<u>60.156.456.584</u>	<u>71.598.619.265</u>

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

	Số cuối kỳ	VNĐ Số đầu năm
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	2.100.931.276.261	1.626.219.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	167.255.747.892	145.886.239.000
Các khoản đầu tư dài hạn khác	3.002.069.207.697	2.098.314.816.609
<i>Trong đó:</i>		
Góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.4)	2.723.211.994.403	2.033.842.163.315
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 14.5)	273.254.403.294	58.869.843.294
Đầu tư vào công ty chưa niêm yết (Thuyết minh số 14.3)	<u>5.602.810.000</u>	<u>5.602.810.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>5.270.256.231.850</b></u>	<u><b>3.870.420.055.609</b></u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(41.194.067.611)	(20.381.567.821)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<u><b>5.229.062.164.239</b></u>	<u><b>3.850.038.487.788</b></u>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

Công ty con	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	1.695.600.000.000	94	1.225.600.000.000	94
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	200.000.000.000	100	200.000.000.000	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276	105.298.000.000	51	105.122.000.000	51
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	94.500.000.000	90	90.000.000.000	90
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	5.504.261.261	51	5.472.000.000	51
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	17.015.000	60	16.000.000	60
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	12.000.000	51	9.000.000	51
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.100.931.276.261</u></b>		<b><u>1.626.219.000.000</u></b>	

Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 5003000109 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005 và các GCNĐKKD điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty 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.

Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo GCNĐKKD số 4104000027 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001. Hoạt động chính của công ty là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276 là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103008558 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 11 năm 2007. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng và quản lý các khu phức hợp văn phòng, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại, và cung cấp các dịch vụ phụ trợ như dịch vụ xử lý rác.

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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001. Hoạt động chính của công ty này là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan. Trong năm Công ty đã sử dụng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hạ tầng Tân Tạo với số tiền là 84.000.000.000 VNĐ nhằm tăng khoản đầu tư của Công ty vào công ty con này theo cam kết góp vốn.

Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010071 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2009. Hoạt động chính của công ty là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)**

Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mèkông là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010034 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và cung cấp các dịch vụ.

**14.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty đã đầu tư vào các công ty liên kết để thực hiện đầu tư các dự án mà Công ty có thể mạnh hoặc là các loại hình kinh doanh dịch vụ phụ trợ cho các hoạt động chính của Công ty với tỷ lệ lợi ích như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	167.255.747.892	40,00	145.886.239.000	40,00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.255.747.892</b>		<b>145.886.239.000</b>	

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

**14.3 Đầu tư vào công ty chưa niêm yết**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp 276	5.602.810.000	16,40	5.602.810.000	16,40



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**14.4 Góp vốn vào đơn vị khác**

Công ty đã góp vốn vào các đơn vị khác để thực hiện đầu tư các dự án mà Công ty có thể mạnh hoặc là các loại hình kinh doanh dịch vụ phụ trợ cho các hoạt động chính của Công ty, cụ thể như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu	Giá trị đầu tư VNĐ	% sở hữu
Công ty Cổ phần Phát triển năng lượng Tân Tạo	1.686.851.829.908	17,00	761.864.624.000	17,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	583.184.844.205	12,00	569.497.394.205	12,00
Công ty CP Năng Lượng Tân Tạo 2	416.655.820.290	10,00		
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo			455.832.886.028	15,00
Công ty Cổ phần Hạ tầng Tân Tạo			235.647.259.082	10,00
Công ty CP Sài Gòn Đà Lạt	25.519.500.000			
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	8.000.000.000	10,00	8.000.000.000	10,00
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>2.723.211.994.403</b>		<b>2.033.842.163.315</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(41.194.067.611)		(20.381.567.821)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.682.017.926.792</b>		<b>2.013.460.595.494</b>	

**14.5 Đầu tư dài hạn khác**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Sài Gòn Mê Kông	214.384.560.000	
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>273.254.403.294</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 m<sup>2</sup> 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.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí quảng cáo trả trước	9.292.929.070	9.608.908.511
Công cụ và dụng cụ	273.124.961	273.124.961
Khác	128.266.580	128.266.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.694.320.611</b>	<b>10.010.300.052</b>

**16. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa trị giá 123.164.428.764 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 dự án E-City Tân Đức và Kiên Lương.

**17. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng		45.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23)	283.884.046.346	118.590.888.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>283.884.046.346</b>	<b>164.090.888.000</b>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các bên thứ ba	92.603.392.952	148.333.600.437
Các bên liên quan		14.331.456.312
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.603.392.952</b>	<b>162.665.056.749</b>

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

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.628.303.530	55.447.440.205
Thuế giá trị gia tăng	8.073.588.723	1.114.828.979
Thuế thu nhập cá nhân	180.043.696	479.354.700
Các loại thuế khác	1.427.752.642	1.461.205.142
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.309.688.591</b>	<b>58.502.829.026</b>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	236.960.661.762	143.185.396.473
Chi phí hoạt động	3.396.529.403	2.316.696.805
Trích trước chi phí hoàn thành việc xây dựng và phát triển các lô đất, nhà xưởng đã bán	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>240.357.191.165</u></b>	<b><u>145.502.093.278</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên liên quan	339.875.197.000	623.224.764.949
Nhận ủy thác đầu tư	-	-
Bên thứ ba	<u>515.818.995.011</u>	<u>119.388.995.153</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>855.694.192.011</u></b>	<b><u>742.613.760.102</u></b>

**22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	16.690.819.474	10.991.331.704
Dự phòng trợ cấp thôi việc	<u>553.531.280</u>	<u>591.709.225</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>17.244.350.754</u></b>	<b><u>11.583.040.929</u></b>

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

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng (ii)	1.139.503.971.562	1.111.002.290.245
Trái phiếu phát hành (i)	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay dài hạn khác (iii)	29.671.236.963	50.948.399.773
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.299.175.208.525</b>	<b>1.291.950.690.018</b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	283.884.046.346	118.590.888.000
Vay dài hạn	1.015.291.162.179	1.173.359.802.018

**(i) Phát hành trái phiếu**

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu với mệnh giá 130 tỷ VNĐ, và sẽ đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2015. Lãi suất áp dụng là 16%/năm cho năm đầu tiên và lãi suất 12 tháng tiền gửi cộng 4%/năm cho các năm tiếp theo. Năm 2013 lãi suất áp dụng là 14,9%/năm. Trái phiếu được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh QTK 35 Hàng Vôi. Trái phiếu này được phát hành nhằm mục đích huy động nguồn vốn tài trợ cho việc xây dựng và phát triển Khu B của dự án khu đô thị E-City Tân Đức ở tỉnh Long An và cơ sở hạ tầng của dự án Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương ở tỉnh Kiên Giang.



Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn ngân hàng

Tên ngân hàng và số hợp đồng	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>				
Hợp đồng số 01/2009/HĐ ngày 20 tháng 5 năm 2009, điều chỉnh ngày 24 tháng 2 năm 2012	321.430.000.000	hoàn trả hàng quý từ ngày 30 tháng 11 năm 2010 đến ngày 25 tháng 11 năm 2021	12,9%/năm và được điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng của 41.786 m <sup>2</sup> đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng của 247,8 ha đất tại Kiên Lương; Quyền sử dụng đất của KCN Tân Đức (thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức) và các tài sản hình thành từ khoản vay này.
Hợp đồng số 01/2012/HĐ tháng 6 năm 2012	33.000.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 đến ngày 15 tháng 11 năm 2021		
Hợp đồng số 02/2012/HĐ ngày 30 tháng 12 năm 2012	27.500.000.000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2012 đến ngày 25 tháng 11 năm 2021	12,9%/năm và được điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất số T992375 tại KCN Tân Tạo và quyền sử dụng đất số AI212802 tại KCN Tân Đức (thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức) và quyền sử dụng đất, hạ tầng cơ sở của dự án Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương. Tất cả số dư tiền gửi và khoản phải thu thuộc sở hữu của Công ty.
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn</b>				
Hợp đồng số 1903-LAV 201000213/HĐTD ngày 7 tháng 6 năm 2010	1.870.000.000	hoàn trả hàng quý từ ngày 15 tháng 6 năm 2011 đến ngày 15 tháng 6 năm 2015	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
Hợp đồng số 1903-LAV-201100662/HĐTD ngày 29 tháng 12 năm 2011	22.000.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến hết 31/12/2018	13%/năm và được điều chỉnh hàng tháng	Quyền sử dụng của 28.934 m <sup>2</sup> đất tại Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với tổng giá trị là 46 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
Hợp đồng số 1903-LAV-201000258/HĐTD ngày 27 tháng 6 năm 2011	17.800.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến hết 27/06/2016	13%/năm và được điều chỉnh hàng tháng	QSDĐ lô 1845 tại Xã Đức Hòa Hạ, Tỉnh Long An giá trị là 33,3 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức

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

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

### Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam

Hợp đồng số 18294/2009/HĐTĐ ngày 25 tháng 6 năm 2009, điều chỉnh ngày 12 tháng 10 năm 2012	181.900.000.000	hoàn trả từ ngày 25 tháng 6 năm 2010 đến ngày 24 tháng 12 năm 2015	13,9%/năm và được điều chỉnh mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng và tất cả các tài sản trên lô đất 589 và 4577, Khu C của dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị là 899,5 tỷ VNĐ.
--	-----------------	--	--	---

### Ngân hàng TMCP Đại Chúng

Hợp đồng số 8210/2010/HĐTĐ-DN.HCM ngày 15 tháng 10 năm 2010	126.438.290.245	hoàn trả hàng quý từ ngày 18 tháng 10 năm 2011 đến ngày 18 tháng 1 năm 2016	13%/năm và được điều chỉnh mỗi tháng	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu B, E-City Tân Đức với tổng giá trị là 1.974 tỷ
Hợp đồng số 0208/2012/HĐTĐ-DN ngày 3 tháng 7 năm 2012	170.000.000.000	ngày 12 tháng 9 năm 2015	13%/năm và được điều chỉnh mỗi 6 tháng	
Hợp đồng số 0108/2012/HĐTĐ-DN ngày 3 tháng 7 năm 2012	100.000.000.000	ngày 16 tháng 8 năm 2015		
Hợp đồng số 0308/2012/HĐTĐ-DN ngày 3 tháng 8 năm 2012	50.000.000.000	ngày 22 tháng 6 năm 2015		

### Ngân hàng TMCP Nam Việt

Hợp đồng số 116/11/HĐTĐ/101-53 ngày 29 tháng 12 năm 2011, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	20.000.000.000	30 tháng 12 năm 2016	11%/năm và có thể được điều chỉnh bởi Ngân hàng	10.000.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
Hợp đồng số 33/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 29 tháng 7 năm 2009, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	12.879.000.000	hoàn trả tiền vay từ ngày 25 tháng 7 năm 2011 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015	11%/năm và có thể được điều chỉnh bởi Ngân hàng	Quyền sử dụng đất số BC136291 và quyền sử dụng đất số BC136292 tại KCN Tân Đức với tổng giá trị là 161,9 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
Hợp đồng số 50/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 9 tháng 10 năm 2009, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	14.968.800.000	hoàn trả tiền vay từ ngày 25 tháng 7 năm 2011 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015		
Hợp đồng số 50-1/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 12 tháng 11 năm 2009, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	14.251.200.000			



Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. **VAY VÀ NỢ DÀI HẠN** (tiếp theo)

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

Tên ngân hàng và số hợp đồng	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
<b>Ngân hàng TMCP Nam Việt</b> (tiếp theo)				
Hợp đồng số 20/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 29 tháng 5 năm 2009, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	9.966.681.317	hoàn trả tiền vay hàng năm từ ngày 25 tháng 5 năm 2013 đến ngày 25 tháng 5 năm 2015	11%/năm và có thể được điều chỉnh bởi Ngân hàng	Quyền sử dụng đất số BC136291 và quyền sử dụng đất số BC136292 tại KCN Tân Đức với tổng giá trị là 161,9 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức.
Hợp đồng số 02/2010/HĐTĐ-PGD3 ngày 2 tháng 10 năm 2010, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	6.000.000.000	hoàn trả tiền vay hàng năm từ ngày 25 tháng 2 năm 2014 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015		
Hợp đồng số 31/2009/HĐTĐ-PGD3 ngày 17 tháng 7 năm 2009, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	6.000.000.000	hoàn trả hàng năm từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 đến ngày 25 tháng 5 năm 2015		
Hợp đồng số 05/2010/HĐTĐ-PGD3 ngày 4 tháng 1 năm 2010, điều chỉnh ngày 21 tháng 8 năm 2012	3.500.000.000	hoàn trả từ ngày 25 tháng 4 năm 2013 đến ngày 29 tháng 5 năm 2015		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.139.503.971.562</b>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Nợ dài hạn đến hạn phải trả</i>	277.027.316.098			

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

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

#### (iii) Vay dài hạn khác

Bên cho vay	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
<b>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh</b>				
Hợp đồng vay số 34/2009/HĐTD-QĐT-TD ngày 9 tháng 2 năm 2009	24.241.587.190	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
Hợp đồng vay số 122/2008/HĐTD-QĐT-TD ngày 29 tháng 8 năm 2008	5.429.649.773	Hoàn trả hàng quý trong vòng 10 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2009	Lãi suất 9,3%/năm	2.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>29.671.236.963</u></b>			
Trong đó:				
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	6.856.730.248			



Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 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>Năm trước</b>						
Số đầu năm	3.425.625.650.000	1.883.491.883.511	(8.020.280.000)	1.500.000.000	532.922.922.624	5.835.520.176.135
Mua lại cổ phiếu quỹ			(33.290.000)			(33.290.000)
Cổ phiếu thưởng	683.940.550.000	(683.940.550.000)				
Cổ tức bằng cổ phiếu	341.952.600.000				(341.952.600.000)	
Lợi nhuận thuần trong năm					25.830.246.709	25.830.246.709
Số cuối năm	<u>4.451.518.800.000</u>	<u>1.199.551.333.511</u>	<u>(8.053.570.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>216.800.569.333</u>	<u>5.861.317.132.844</u>
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	4.451.518.800.000	1.199.551.333.511	(8.053.570.000)	1.500.000.000	216.800.569.333	5.861.317.132.844
Phát hành cổ phiếu	1.156.813.610.000				(33.290.000)	1.156.780.320.000
Mua lại cổ phiếu quỹ			(1.721.400.000)			(1.721.400.000)
Phát hành cổ phiếu thưởng	19.996.240.000				(19.996.240.000)	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	562.150.460.000	(281.075.230.000)			(281.075.230.000)	
Lợi nhuận thuần trong kỳ					137.806.779.587	137.806.779.587
Số cuối kỳ	<u>6.190.479.110.000</u>	<u>918.476.103.511</u>	<u>(9.774.970.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>53.502.588.920</u>	<u>7.154.182.832.431</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VNĐ	
	Kỳ này	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	4.451.518.800.000	3.425.625.650.000
Tăng trong năm	1.738.960.310.000	1.025.893.150.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.190.479.110.000</b>	<b>4.451.518.800.000</b>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	562.150.460.000	341.952.600.000

**24.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	619.047.911	500.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	619.047.911	445.151.880
Cổ phiếu thường	619.047.911	445.151.880
Cổ phiếu quỹ	(972.956)	(579.998)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	618.074.955	444.571.882
Số lượng cổ phiếu chưa phát hành		54.848.120

**25. DOANH THU**

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

	VNĐ	
	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Doanh thu gộp:</b>	221.177.625.980	577.153.052.776
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng	196.326.458.224	554.107.485.745
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.851.167.756	23.045.567.031
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất		
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại	309.623.021.491	635.803.655.200
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>(88.445.395.511)</b>	<b>(58.650.602.424)</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng	(113.296.563.267)	(81.696.169.455)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.851.167.756	23.045.567.031
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất		



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Thu nhập từ cổ tức	232.787.870.206	46.373.180.539
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	3.795.980.177	3.198.632.253
Lãi tiền gửi ngân hàng	226.596.987	150.882.204
Khác	415.342.795	41.691.641
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>237.225.790.165</u></b>	<b><u>49.764.386.637</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí lãi vay	49.755.340.158	73.929.099.035
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	19.677.551.236	
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		
Chi phí tài chính khác		208.826.972
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>69.432.891.394</u></b>	<b><u>74.137.926.007</u></b>

**27. 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 năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Góp vốn	924.987.205.908
		Cổ tức	50.000.000.000
Công ty CP Đầu Tư Tân Đức	Công ty con	Cổ tức	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Góp vốn	470.000.000.000
		Tạm ứng kinh phí	1.068.867.000
Công ty CP Đầu Tư Tân Tạo 276	Công ty con	Góp vốn	176.000.000
Công ty CP Đại Học Tân Tạo	Bên liên quan	Góp vốn	13.678.450.000
Công ty CP ĐT & PT Đô Thị Tân Tạo	Bên liên quan	Góp vốn	21.369.508.892
Công ty CP PT Hạ Tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi viện đặc biệt	338.879.450.000

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Phải thu (phải trả)</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Bán đất tại Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương	1.287.144.545.456
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Bán đất Khu Công nghiệp Tân Tạo	16.824.461.679
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Bán đất Khu Công nghiệp Tân Tạo	9.260.400.000
			<u><b>1.313.229.407.135</b></u>
<b><i>Tạm ứng cho nhà cung cấp</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Bên liên quan	Tạm ứng phí tư vấn xây dựng	<u>33.516.818.885</u>
<b><i>Phải thu khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu Tư Tân Đức	Công ty con	Tạm ứng	31.432.837.803
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	50.000.000.000
Công ty CP Đại Học Tân Tạo	Bên liên quan	Tạm ứng	52.170.659.129
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Khác	24.399.965.234
			<u><b>217.644.667.372</b></u>
<b><i>Phải trả khác</i></b>			
Công ty CP PT Hạ Tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi viện đặc biệt	(338.879.450.000)
Bên liên quan khác			<u>(995.747.000)</u>
			<u><b>(339.875.197.000)</b></u>



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

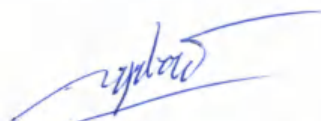
**30. CAM KẾT VỀ VỐN**

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

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	
		Theo GCNĐKKD % sở hữu VNĐ		Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Vốn điều lệ chưa góp VNĐ
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty liên quan	1.700.000.000.000	17,00	1.686.576.829.908	13.423.170.092
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty liên quan	600.000.000.000	12,00	583.184.844.205	16.815.155.795
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo 2	Công ty liên quan	1.000.000.000.000	10,00	416.655.820.290	583.344.179.710
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	540.000.000.000	51,00	5.504.261.261	534.495.738.739
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276	Công ty con	255.000.000.000	51,00	105.298.000.000	149.702.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	200.000.000.000	40,00	167.255.747.892	32.744.252.108
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	100.000.000.000	60,00	16.000.000	99.984.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51,00	12.000.000	70.791.300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.465.803.300.000</b>		<b>2.964.503.503.556</b>	<b>1.501.299.796.444</b>

**31. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ**

Ngày 24/01/2014 UBCK Nhà nước đã chấp thuận về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cần trừ nợ cho các tổ chức, cá nhân đã chi viện đặc biệt cho ITACO trong năm 2013 bao gồm: Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tân Tạo 69.194.503 cổ phiếu; Công ty Phát Triển Hạ Tầng Tân Tạo 28.083.009 cổ phiếu và Bà Vũ Thị Nga 2.722.488 cổ phiếu theo Công văn 456/UBCK-QLPH.



Nguyễn Viêt Đoàn  
Người lập



Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2014

