Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN	
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 44

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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

Công ty là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 đã 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, triễn lãm, hội nghị, hội thảo.

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

Công ty có các công ty con sau:

- *Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo*

  Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 đơn vị là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở. Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức*

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000109 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005. 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. Công ty nắm giữ 94% vốn chủ sở hữu của công ty con này.

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

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 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 thuê hải quan. Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần của công ty con này.

CÔNG TY (tiếp theo)

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

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 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. Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần trong công ty con này.

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

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103010071 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008. Hoạt động chính của đơn vị là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ. Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

	Năm nay *Ngàn VNĐ*	*Năm trước* *Ngàn VNĐ*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông của Công ty	423.487.234	280.805.010
Chia cổ tức trả bằng cổ phiếu	(700.408.450)	(322.447.221)
Lợi nhuận chưa phân phối vào cuối năm	614.822.106	701.521.743

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên	
Ông Đặng Thành Tâm	Thành viên	
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên	
Ông Đặng Quang Hạnh	Thành viên	
Bà Nguyễn Phương Anh	Thành viên	(bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2009)
Ông William Lean	Thành viên	(từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2009)
Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu	Thành viên	(từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2009)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Ban Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban 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 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 hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc bảo vệ 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.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Đặng Thị Hoàng Yến
Chủ tịch

Ngày 20 tháng 3 năm 2010

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Vietnam Limited
Saigon Riverside Office Center
8th Floor, 2A-4A Ton Duc Thang Street
District 1, Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam
Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
www.ey.com

Số tham chiếu: 60752657/13628963

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo và các công ty con ("Tập đoàn"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất"), được trình bày từ trang 5 đến trang 44. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Tập đoàn. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Narciso T. Torres Jr.
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: N.0868/KTV

Mai Viết Hùng Trân
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên công chứng
Số đăng ký: D.0048/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**3.234.995.453**	**1.578.867.015**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***104.970.115***	***116.307.643***
111	1. Tiền		69.715.720	115.507.643
112	2. Các khoản tương đương tiền		35.254.395	800.000
120	***II. Các khoản đầu tư ngắn hạn***	***13***	***-***	***7.509.872***
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	42.264.230
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	(34.754.358)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.255.816.713***	***622.923.082***
131	1. Phải thu khách hàng	5	477.474.371	394.077.146
132	2. Trả trước cho người bán	6	503.633.816	188.568.547
135	3. Các khoản phải thu khác	7	274.708.526	40.277.389
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***1.836.855.772***	***809.962.475***
141	1. Hàng tồn kho		1.836.855.772	809.962.475
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***37.352.853***	***22.163.943***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	26.872.995	958.934
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.937.491	4.349.927
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	355.333
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		8.542.367	16.499.749
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.993.537.209**	**4.122.680.645**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.039.592.457***	***682.910.113***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.039.592.457	682.910.113
220	***II. Tài sản cố định***		***196.344.773***	***171.740.337***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	72.902.739	42.118.004
222	Nguyên giá		96.381.563	58.313.426
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.478.824)	(16.195.422)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	19.750.363	20.796.377
228	Nguyên giá		20.992.325	20.992.325
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.241.962)	(195.948)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		103.691.671	108.825.956
240	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***15.069.703***	***7.415.111***
241	1. Nguyên giá		19.168.803	10.215.111
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.099.100)	(2.800.000)
250	***IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn***	***13***	***2.737.367.079***	***3.259.549.516***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		159.895.589	158.436.427
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.581.523.990	3.120.560.614
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(4.052.500)	(19.447.525)
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***5.163.197***	***878.871***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.126.766	776.278
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	33.402	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		4.003.029	102.593
269	***VI. Lợi thế thương mại***		***-***	***186.697***
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.228.532.662**	**5.701.547.660**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.180.899.959**	**1.084.049.117**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***985.325.790***	***699.488.880***
311	1. Vay ngắn hạn	15	383.480.761	240.960.244
312	2. Phải trả người bán	16	74.401.254	101.868.397
313	3. Người mua trả tiền trước	17	203.190.443	153.313.308
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	61.985.377	28.396.607
315	5. Phải trả người lao động		160.347	-
316	6. Chi phí phải trả		4.254.332	554.798
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	257.853.276	174.395.526
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.195.574.169***	***384.560.237***
333	1. Phải trả dài hạn khác		11.109.138	2.633.899
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	1.065.194.538	292.324.978
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	117.334.458	87.482.823
336	4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		1.936.035	2.118.537
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**5.048.175.492**	**4.624.736.788**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***5.048.097.322***	***4.588.036.788***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.059.477.920	1.322.447.640
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.367.631.940	2.557.853.519
414	3. Cổ phiếu quỹ		(2.989.630)	(2.941.100)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		9.154.986	9.154.986
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		614.822.106	701.521.743
430	***II. Nguồn kinh phí và quỹ khác***		***78.170***	***36.700.000***
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170	36.700.000
500	**C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**	**22**	**(542.789)**	**(7.238.245)**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.228.532.662**	**5.701.547.660**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Ngoại tệ *(Đô la Mỹ)*	288.142	74.849

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Trần Đình Hưng
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2009

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1, 27**	**1.352.965.403**	**1.358.788.415**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**		**(149.878.232)**	**(301.155.403)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**1.203.087.171**	**1.057.633.012**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**		**(885.524.108)**	**(701.804.850)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**317.563.063**	**355.828.162**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**23.2**	**325.220.729**	**165.696.408**
22	**7. Chi phí tài chính**	**24**	**(55.140.983)**	**(56.963.691)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*34.269.729*	*(16.007.504)*
24	**8. Chi phí bán hàng**		**(5.238.024)**	**(9.797.078)**
25	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**		**(77.972.517)**	**(83.599.062)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**504.432.268**	**371.164.739**
31	**11. Thu nhập khác**	**25**	**66.578.470**	**12.045.692**
32	**12. Chi phí khác**	**25**	**(58.680.304)**	**(106.937)**
40	**13. Lợi nhuận khác**	**25**	**7.898.166**	**11.938.755**
45	**14. Phần lỗ trong công ty liên kết**		**(40.838)**	**(63.573)**
50	**15. Lợi nhuận trước thuế**		**512.289.596**	**383.039.921**
51	**16. Chi phí thuế TNDN**	**26.1**	**(53.246.800)**	**(30.612.584)**
52	**17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**26.3**	**(29.818.233)**	**(55.719.543)**
60	**18. Lợi nhuận thuần sau thuế**		**429.224.563**	**296.707.794**
	Phân bổ:			
61	*18.1 Cổ đông của Công ty*		*423.487.234*	*280.805.010*
62	*18.2 Lợi ích của cổ đông thiểu số*		*5.737.329*	*15.902.784*
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**21.4**		
	- Lãi cơ bản		*2.057*	*1.375*
	- Lãi suy giảm		*2.057*	*1.375*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Trần Đình Hưng
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**512.289.596**	**383.039.921**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định		11.334.319	4.969.236
03	Các khoản dự phòng		(50.149.383)	54.201.883
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(30.080.516)	(36.067.473)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(189.766.613)	(62.598.730)
06	Chi phí lãi vay	24	34.269.729	16.007.504
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**287.897.132**	**359.552.341**
09	Tăng các khoản phải thu		(913.574.634)	(173.794.839)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(634.790.674)	164.881.692
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		276.339.824	(391.093.066)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(26.264.549)	168.973.848
13	Tiền lãi vay đã trả		(31.843.297)	(16.007.504)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(14.744.860)	(84.173.744)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(1.056.981.058)**	**28.338.728**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(101.478.007)	(23.445.900)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		3.447.482	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(134.486.139)	(2.086.936.702)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.266.214	194.750.799
28	Cổ tức và lợi nhuận được chia		191.552.433	14.579.666
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**130.301.983**	**(1.901.052.137)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu		-	918.474.375
33	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(48.530)	(2.923.100)
34	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.673.820.241	1.307.864.427
35	Tiền chi trả nợ gốc vay		(758.430.164)	(1.192.474.319)
37	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(36.880.000)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**915.341.547**	**994.061.383**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(11.337.528)**	**(878.652.026)**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm**	**4**	**116.307.643**	**994.959.669**
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm**	**4**	**104.970.115**	**116.307.643**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Trần Đình Hưng
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2010

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 là: 184 (2008: 220).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 5 công ty con đã được hợp nhất vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

- *Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo*

  Công ty là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 đơn vị là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở. Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của công ty con này.

- *Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức*

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5003000109 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005. 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. Công ty nắm giữ 94% vốn chủ sở hữu của công ty con này.

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*

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 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 thuê hải quan. Công ty nắm giữ 90% vốn cổ phần của công ty con này.

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

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 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. Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần trong công ty con này.

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

  Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103010071 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008. Hoạt động chính của đơn vị là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ. Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("Ngàn VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("VAS") do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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, 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC 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 này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kế thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Tập đoàn đã nhận thức rõ việc chuẩn mực hóa quốc tế chế độ hạch toán kế toán, do vậy Tập đoàn đã thực hiện báo cáo kế toán song song theo VAS và IFRS từ năm 2005 cùng với việc triển khai áp dụng SAP từ năm 2009.

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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty.

Tất cả các số dư và nghiệp vụ, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc năm báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo phương pháp cộng giá trị sổ sách.

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc (giá gốc là giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại) và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại được xác định như sau:

Giá gốc của đất và cơ sở hạ tầng chưa bán	-	Bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác phát sinh để đưa các lô đất và hạ tầng liên quan vào sử dụng. Giá gốc của đất và hạ tầng liên quan chưa bán được xác định 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.5 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.6 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các 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 nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm.

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

3.6 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của quỹ dự trữ được ghi nhận vào quỹ dự trữ. 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 cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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.

3.7 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. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó 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 và doanh thu tài chính của doanh nghiệp trong năm.

3.8 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

3.9 Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá và được trình bày trên khoản mục tài sản cố định vô hình. Sau ghi nhận ban đầu, quyền sử dụng đất được xác định bằng nguyên giá trừ đi hao mòn lũy kế.

3.10 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, vật kiến trúc	10 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm
Lợi thế thương mại	2 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

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

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

Nhà xưởng	10 – 15 năm

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

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

3.12 Chi phí đi vay

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

3.13 Thuê hoạt động

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

3.14 Các khoản phải trả và trích trước

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

3.15 Trích lập trợ cấp mất việc làm

Trợ cấp mất việc làm cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn một năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương theo mức lương bình quân 6 tháng gần nhất cho mỗi năm làm việc tới thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các hướng dẫn liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn chuyển sang trích đóng bảo hiểm thất nghiệp theo Nghị định số 127/2008/NĐ-CP ngày 12 tháng 12 năm 2008.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo VAS 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("VAS 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn 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 bình quân liên ngân hàng 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo VAS 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

Nghiệp vụ	*VAS 10*	*Thông tư 201*
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh - Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 là không trọng yếu xét trên khía cạnh tổng thể.

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

3.17 Cổ phiếu ngân 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 hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên 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 năm.

Lãi suy giảm trên 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.

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội 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.

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ nguồn lợi nhuận sau thuế theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Việc trích lập Quỹ dự phòng tài chính nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh bình thường của Tập đoàn khi xảy ra các rủi ro hoặc lỗ trong kinh doanh hoặc là nhằm dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại ngoài dự kiến do các nguyên nhân khách quan và các trường hợp bất khả kháng, ví dụ như cháy nổ, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc ở một nơi nào khác, v.v....

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

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

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.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.21 Thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng 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 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 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 doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 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 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.

Doanh nghiệp 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 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.141.589	2.080.320
Tiền gửi ngân hàng	68.574.131	113.427.323
Các khoản tương đương tiền	35.254.395	800.000
TỔNG CỘNG	**104.970.115**	**116.307.643**

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng tiền lãi theo lãi suất tiền gửi ngắn hạn có thể áp dụng.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	912.409.494	89.000.000
Phải thu bên thứ ba	604.657.334	987.987.259
	1.517.066.828	**1.076.987.259**
Trong đó:		
Đến hạn trả dưới một năm	*477.474.371*	*394.077.146*
Đến hạn trả trên một năm	*1.039.592.457*	*682.910.113*
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.517.066.828**	**1.076.987.259**

Các khoản phải thu ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm khoản phải thu tương đương 3.500.000 đô-la Mỹ được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng HSBC *(Thuyết minh số 15)*.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Khoản trả trước cho người bán trị giá 503.633.816 ngàn VNĐ bao gồm 349.096.360 ngàn VNĐ ứng trước cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam liên quan đến chi phí xây dựng khu đô thị E-City và Nhiệt điện Kiên Lương.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	175.354.744	-
Phải thu bên thứ ba	99.353.782	40.277.389
TỔNG CỘNG	**274.708.526**	**40.277.389**

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện các lô đất khu công nghiệp chưa bán, bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, lãi vay được vốn hóa và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí quảng cáo	24.734.025	-
Chi phí thuê văn phòng	1.074.919	-
Chi phí khác	1.064.051	958.934
TỔNG CỘNG	**26.872.995**	**958.934**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Ngàn VNĐ

	Nhà cửa & vật kiến trúc	*Máy móc & thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	30.056.231	3.576.659	21.830.387	2.778.593	71.556	58.313.426
Tăng trong năm	74.023.514	2.697.044	4.482.138	169.139	-	81.371.835
Thanh lý	(43.303.698)	-	-	-	-	(43.303.698)
Số cuối năm	60.776.047	6.273.703	26.312.525	2.947.732	71.556	96.381.563
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	6.396.518	1.247.452	6.424.039	2.127.413	-	16.195.422
Khấu hao trong năm	4.788.510	899.737	2.963.974	281.185	14.311	8.947.717
Giảm trong năm	(1.664.315)	-	-	-	-	(1.664.315)
Số cuối năm	9.520.713	2.147.189	9.388.013	2.408.598	14.311	23.478.824
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	23.659.713	2.329.207	15.406.348	651.180	71.556	42.118.004
Số cuối năm	51.255.334	4.126.514	16.924.512	539.134	57.245	72.902.739

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	16.696.109	4.296.216	20.992.325
Tăng trong năm	-	-	-
Số cuối năm	16.696.109	4.296.216	20.992.325
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	85.137	110.811	195.948
Khấu trừ trong năm	186.771	859.243	1.046.014
Số cuối năm	271.908	970.054	1.241.962
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	16.610.972	4.185.405	20.796.377
Số cuối năm	16.424.201	3.326.162	19.750.363

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VNĐ

	Nhà xưởng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	10.215.111
Tăng trong năm	8.953.692
Số cuối năm	19.168.803
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	2.800.000
Khấu hao trong năm	1.299.100
Số cuối năm	4.099.100
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	7.415.111
Số cuối năm	15.069.703

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Thuyết minh bổ sung:

- Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

		Ngàn VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	8.054.562	4.414.753
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(1.299.100)	(700.000)

- Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 28.
- Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2009, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được xác định một cách đáng tin cậy. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Giám đốc Tập đoàn cho rằng giá thị trường của các bất động sản này cao hơn nhiều giá trị ghi sổ tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

		Ngàn VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các khoản đầu tư ngắn hạn		
Đầu tư chứng khoán	-	7.509.872
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	-	*42.264.230*
Dự phòng giảm giá chứng khoán	-	*(34.754.358)*
	-	7.509.872
Đầu tư dài hạn		
Đầu tư vào công ty liên kết	159.895.589	158.436.427
Các khoản đầu tư dài hạn khác:		
Đầu tư vào công ty niêm yết	26.595.729	28.000.000
Đầu tư vào công ty chưa niêm yết	5.602.810	159.927.810
Góp vốn vào đơn vị khác	2.361.293.724	2.760.887.842
Đầu tư dài hạn khác	188.031.727	171.744.962
Tổng cộng khoản đầu tư dài hạn khác	2.581.523.990	3.120.560.614
	2.741.419.579	3.278.997.041
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(4.052.500)	(19.447.525)
Công ty niêm yết	*(4.052.500)*	*(17.360.525)*
Công ty chưa niêm yết	-	*(2.087.000)*
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn	2.737.367.079	3.259.549.516
TỔNG CỘNG	**2.737.367.079**	**3.267.059.388**

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

	Phần trăm sở hữu	
	2009	***2008***
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	49%	49%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	40%	40%

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0503000261 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hưng Yên cấp ngày 24 tháng 10 năm 2007. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là phát triển khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng phụ trợ, và cung cấp các dịch vụ liên quan trong khu công nghiệp và dịch vụ kho vận.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh 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 đơn vị là kinh doanh nhà, xây dựng khu dân cư và khu công nghiệp, và tư vấn đầu tư.

Các công ty liên kết trình bày ở trên đều là các công ty tư nhân chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán. Bảng sau trình bày các thông tin tài chính tóm tắt về các số vốn Tập đoàn đầu tư tại các công ty này:

		Ngàn VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết	160.000.000	158.500.000
Phần lỗ trong công ty liên kết	(104.411)	(63.573)
	159.895.589	**158.436.427**

13.2 Đầu tư vào các công ty niêm yết

		Ngàn VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long	20.545.000	28.000.000
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	5.225.000	-
Công ty Cổ phần Cơ điện Việt Nam	825.729	-
	26.595.729	28.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư	(4.052.500)	(17.360.525)
Giá trị thuần các khoản đầu tư	**22.543.229**	**10.639.475**

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.3 Đầu tư vào các công ty chưa niêm yết

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số tiền	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số tiền*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty Cổ Phần Phương Nam	-	-	149.100.000	7,63
Công ty Cổ phần Cơ khí 276	5.602.810	16,40	5.602.810	16,40
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	-	-	5.225.000	0,007
	5.602.810		**159.927.810**	
Dự phòng giảm giá đầu tư	-		(2.087.000)	
Giá trị thuần các khoản đầu tư	**5.602.810**		**157.840.810**	

13.4 Góp vốn vào các đơn vị khác

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

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số tiền	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số tiền*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	-	-	849.114.739	10,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	628.002.252	12,00	687.847.398	12,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	571.440.686	10,00	749.819.006	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	505.829.886	10,00		
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	418.176.650	10,00	375.362.449	10,00
Công ty Cổ phần Đầu tư - Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	149.100.000	5,96	-	-
Ngân hàng Cổ phần Nam Việt	55.744.250	8,00	55.744.250	8,00
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	16.000.000	16,00	16.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Cơ điện và Xây dựng Việt Nam	-	-	10.000.000	10,00
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	9.000.000	18,00	9.000.000	18,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	8.000.000	10,00	8.000.000	10,00
	2.361.293.724		**2.760.887.842**	

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

13.5 Đầu tư dài hạn khác

Bao gồm trong các khoản đầu tư khác (trị giá 100.000.000 ngàn VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 và 31 tháng 12 năm 2008) là số tiền đền bù và chi phí giải phóng mặt bằng có liên quan trả cho Công ty Cổ phần Cơ khí 276 cho dự án xây dựng tòa nhà văn phòng tại số 220 Bis Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, theo thoả thuận thành lập công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276, 51% sở hữu bởi Công ty, ký kết giữa Công ty và Công ty Cổ phần Cơ khí 276. Dự án này vẫn đang được tiến hành và trong giai đoạn thiết kế.

Số tiền còn lại trong chỉ tiêu các khoản đầu tư khác trị giá 53.053.396 ngàn VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 (ngày 31 tháng 12 năm 2008: 46.834.029 ngàn VNĐ) thể hiện giá vốn đất và cơ sở hạ tầng trên tổng diện tích đất 68.165,6 m^2 tại Bãi Sao, Phường 4, Huyện An Thới, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

Khoản đầu tư khác còn lại trị giá 35.039.757 ngàn VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2008: 24.910.933 ngàn VNĐ) chủ yếu bao gồm khoản 23.980.500 ngàn VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2008: 23.980.500 ngàn VNĐ), 4.832.526 ngàn VNĐ và 3.993.732 ngàn VNĐ thể hiện chi phí đất và cơ sở hạ tầng tại Quận Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, dự án đảo Hải Âu và dự án xi măng Tân Tạo.

14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa 68.491.518 ngàn VNĐ (2008: 59.285.886 ngàn VNĐ). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng các khu công nghiệp của Tập đoàn.

15. VAY NGẮN HẠN

		Ngàn VNĐ
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay ngắn hạn ngân hàng	168.463.410	125.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (*Thuyết minh số 20*)	215.017.351	115.960.244
TỔNG CỘNG	**383.480.761**	**240.960.244**

15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Vay ngắn hạn ngân hàng

Ngân hàng	*Số cuối năm* *Ngàn VNĐ*	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức thế chấp*
Ngân hàng Hồng Kông và Thượng Hải	62.000.000	Vay luân chuyển ngắn hạn kỳ hạn 4 tháng	Chi phí vốn + 2,5% /năm	Các khoản phải thu trị giá 3.500.000 đô-la Mỹ *(Thuyết minh số 5)*
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam	30.000.000	Gốc vay được trả trong 2 kỳ, mỗi kỳ cách nhau 6 tháng	15%/năm	Quyền sử dụng đất lô 12, lô 18A, lô 56, lô 14
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh	56.463.410	Gốc vay được trả trong 6 tháng từ ngày giải ngân	Lãi suất được quy định tại mỗi lần giải ngân của ngân hàng	130.000.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
Ngân hàng Nam Việt	20.000.000	Vay luân chuyển ngắn hạn kỳ hạn 12 tháng	15%/năm	Tiền gởi ngắn hạn ngân hàng Nam Việt
TỔNG CỘNG	**168.463.410**			

Tập đoàn thực hiện các khoản vay nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm	*Ngàn VNĐ* *Số đầu năm*
Thuế thu nhập doanh nghiệp *(Thuyết minh số 26.2)*	54.633.037	16.131.097
Thuế giá trị gia tăng	1.724.087	11.651.180
Thuế thu nhập cá nhân	83.520	469.496
Các loại thuế khác	5.544.733	144.834
TỔNG CỘNG	**61.985.377**	**28.396.607**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	*Ngàn VNĐ* *Số đầu năm*
Trích trước lãi vay	2.426.432	-
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	890.844	-
Khác	937.056	554.798

TỔNG CỘNG	**4.254.332**	**554.798**

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên liên quan (*Thuyết minh số 27*)	24.045.446	-
Phải trả bên thứ ba	50.355.808	101.868.397
TỔNG CỘNG	**74.401.254**	**101.868.397**

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên liên quan (*Thuyết minh số 27*)	187.508.533	29.400.000
Phải trả chi phí xây dựng chưa xuất hóa đơn	43.517.881	120.138.553
Phải trả khác	26.826.862	24.856.973
TỔNG CỘNG	**257.853.276**	**174.395.526**

20. VAY DÀI HẠN

Ngàn VNĐ

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Vay dài hạn ngân hàng *(i)*	1.226.573.553	381.018.046
Vay dài hạn khác *(ii)*	53.638.336	27.267.176
Trừ:	-	
Vay dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 15)*	(215.017.351)	(115.960.244)
Trong đó:		
Vay dài hạn ngân hàng	(209.650.800)	*(111.760.244)*
Vay dài hạn khác	(5.366.551)	*(4.200.000)*
VAY DÀI HẠN	**1.065.194.538**	**292.324.978**

Trong năm 2009 Tập đoàn đã thực hiện giải ngân trên 900 tỷ VNĐ vốn vay của các Ngân hàng với lãi suất ưu đãi từ chính sách kích cầu của Chính phủ để tập trung cho công tác đền bù giải tỏa và đầu tư cho cơ sở hạ tầng của các dự án Ecity Tân Đức, nhà máy nhiệt điện Kiên Lương, Khu vui chơi giải trí , nhà máy xi măng Tân Tạo. Chi tiết các khoản vay cụ thể như sau:

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm Ngàn VNĐ*	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức thế chấp*
Ngân hàng Công thương Việt Nam	299.889.406	60 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 0,25%/tháng; (có thể điều chỉnh mỗi 6 tháng)	Tài sản hình thành từ vốn vay
	55.691.000	Hoàn trả trong vòng 60 - 72 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 0,19% đến 0,25%/tháng (có thể điều chỉnh mỗi 6 tháng)	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	240.867.000	Hoàn trả trong vòng 5 năm kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 0,25% /tháng	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	149.699.663	60 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	10,5%/năm	Quyền thu quyền sử dụng đất 41.786 m2 tại khu công nghiệp Tân Tạo, dự án Tân Đức và Kiên Lương
	14.940.875	84 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 0,18% - 0,21%/tháng	Quyền thu các khoản phải thu từ các hợp đồng thuê hiện tại
	600.000	1 tháng 2 năm 2010	10,5%/năm	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	149.910.000	Hoàn trả trong vòng 60 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	Lãi suất của Ngân hàng Hàng Hải	561.839 m2 đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tân Đức, giai đoạn 2 được tài trợ bởi khoản vay

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*Số cuối năm Ngàn VNĐ*	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức thế chấp*
Ngân hàng Nam Việt	108.500.000	Hoàn trả trong 6 kỳ, mỗi kỳ 12 tháng sau mỗi lần rút vốn	Lãi suất 10,5%/năm, điều chỉnh 6 tháng 1 lần	Quyền sử dụng đất số Q553118, Q553114 vào ngày 17/07/2000, O425114 vào ngày 21/09/1999, O425113 vào ngày 21/09/1999, T923650 vào ngày 31/01/2002
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	90.000.000	Hoàn trả theo quý	Lãi suất thả nổi theo từng Giấy nhận nợ	15.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức và Quyền sử dụng đất 181 tỷ VNĐ
Ngân hàng Indovina	50.914.193	Hoàn trả trong 17 kỳ trong vòng 48 tháng sau mỗi lần rút vốn	Lãi suất tiền gửi 12 tháng + 0,25% /tháng	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	20.000.000	60 tháng từ ngày 12 tháng 3 năm 2009 đến 12 tháng 3 năm 2014 và bắt đầu từ ngày 12 tháng 3 năm 2010	10,5%/năm	Quyền thu các tài sản được hình thành và tài trợ từ nguồn vốn vay
	19.170.000	60 - 61 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	10,5%/năm	Quyền thu tất cả các khoản phải thu
	7.289.925	24 kỳ với thời hạn 3 tháng 1 kỳ	0,8% - 1,18%/tháng	Cơ sở hạ tầng của Khu công nghiệp Tân Tạo-khu mở rộng
Ngân hàng TMCP phát triển nhà thành phố Hồ Chí Minh	18.175.491	60 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	Áp dụng lãi suất của HD Bank	7.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức; giá trị 10 nhà máy
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu	926.000	60 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	1,05% /tháng; (có thể điều chỉnh mỗi 6 tháng)	Các khoản phải thu theo hợp đồng thuê đất
TỔNG CỘNG	**1.226.573.553**			

20. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Các khoản vay dài hạn khác

Bên cho vay	*Số cuối năm* *Ngàn VNĐ*	*Thời hạn và ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức thế chấp*
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	21.000.000	60 tháng	Lãi suất tiền gởi ngân hàng nhà nước + 5,8%/năm	Tín chấp
Ngân hàng đầu tư và phát triển thành phố Hồ Chí Minh	32.638.336	10 năm	9,3%/năm cho năm 2008, lãi suất trái phiếu Hồ Chí Minh cộng 0,5%/năm cho những năm sau	2.500.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
TỔNG CỘNG	**53.638.336**			

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Quỹ phúc lợi xã hội*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Số đầu năm	1.322.447.640	2.557.853.519	(2.941.100)	9.154.986	36.700.000	701.521.743	4.624.736.788
Phát hành thêm cổ phiếu mới	36.621.830	-	-	-	(36.621.830)	-	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(48.530)	-	-	-	(48.530)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	423.487.234	423.487.234
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	700.408.450	(190.221.579)	-	-	-	(510.186.871)	-
Số cuối năm	2.059.477.920	2.367.631.940	(2.989.630)	9.154.986	78.170	614.822.106	5.048.175.492

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ngàn VNĐ

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ dự phòng tài chính*	*Quỹ phúc lợi xã hội*	*Lợi nhuận chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Số đầu năm	971.932.540	1.676.647.023	(18.000)	7.654.986	-	781.363.954	3.437.580.503
Phát hành thêm cổ phiếu mới	28.067.879	881.206.496	-	-	-	-	909.274.375
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(2.923.100)	-	-	-	(2.923.100)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	280.805.010	280.805.010
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	322.447.221	-	-	-	-	(322.447.221)	-
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	1.500.000	36.700.000	(38.200.000)	-
Số cuối năm	1.322.447.640	2.557.853.519	(2.941.100)	9.154.986	36.700.000	701.521.743	4.624.736.788

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

		Ngàn VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	1.322.447.640	971.932.540
Tăng trong năm	737.030.280	350.515.100
Số cuối năm	**2.059.477.920**	**1.322.447.640**
Cổ tức		
Cổ tức trả bằng tiền mặt	-	-
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	700.408.450	322.447.221
TỔNG CỘNG	**700.408.450**	**322.447.221**

21.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	500.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	205.947.792	132.244.764
Cổ phiếu thường	*205.908.324*	*132.213.732*
Cổ phiếu quỹ	*39.468*	*31.032*
Số lượng cổ phiếu chưa phát hành	294.052.208	67.755.236

21.4 Lãi trên cổ phiếu

	Số cuối năm	*Số đầu năm (*)*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ *(Ngàn VNĐ)*	423.487.234	280.805.010
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	205.912.542	204.253.794
Lãi cơ bản/ lãi suy giảm trên cổ phiếu *(Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)*	2.057	1.375

Công ty không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất.

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2008 đã được điều chỉnh tăng 73.703.028 cổ phiếu để phản ánh số cổ phiếu phát hành trong năm 2009 từ lợi nhuận để lại và Quỹ phúc lợi xã hội.

22. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Lợi ích cổ đông thiểu số thể hiện là phần quyền lợi của các cổ đông thiểu số trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức, công ty con của Công ty. Tình hình biến động của cổ đông thiểu số trong năm như sau:

	Ngàn VNĐ
Số đầu năm	(7.238.245)
Tài sản thuần phân bổ cho các cổ đông thiểu số trong năm	5.737.329
Thay đổi khác trong năm	958.127
Số cuối năm	(542.789)

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		Ngàn VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu gộp:	**1.352.965.403**	**1.358.788.415**
Trong đó:		
Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong	*1.200.163.172*	*1.226.263.266*
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng	*104.358.242*	*87.386.024*
Doanh thu dịch vụ	*48.443.989*	*45.139.125*
Trừ:		
Hàng bán trả lại	(149.878.232)	(301.155.403)
Doanh thu thuần	**1.203.087.171**	**1.057.633.012**
Trong đó:		
Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong	*1.050.284.940*	*925.107.863*
Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng	*104.358.242*	*87.386.024*
Doanh thu dịch vụ	*48.443.989*	*45.139.125*
TỔNG CỘNG	**1.203.087.171**	**1.057.633.012**

23.2 Doanh thu tài chính

		Ngàn VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ cổ tức	193.533.090	8.364.550
Lãi mua bán chứng khoán và hoàn nhập dự phòng	54.643.306	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	44.438.750	66.949.862
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	30.080.516	36.067.473
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.464.343	6.215.116
Lãi từ thanh lý đầu tư vào công ty liên kết	-	48.082.637
Thu nhập khác	60.724	16.770
TỔNG CỘNG	**325.220.729**	**165.696.408**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	34.269.729	16.007.504
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư	10.721.410	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	4.493.923	40.817.533
Các khoản khác	5.655.921	138.654
TỔNG CỘNG	**55.140.983**	**56.963.691**

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**66.578.470**	**12.045.692**
Thu tiền do thanh lý tài sản	60.786.162	-
Thu tiền bồi thường do hủy hợp đồng thuê	2.442.295	309.526
Thu tiền bồi thường thanh toán chậm từ khách hàng	218.943	2.911.583
Thu nhập khác	3.131.070	8.824.583
Chi phí khác	**(58.680.304)**	**(106.937)**
Chi phí thanh lý tài sản	(55.995.836)	-
Chi phí khác	(2.684.468)	(106.937)
GIÁ TRỊ THUẦN	**7.898.166**	**11.938.755**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 25% lợi nhuận thu được, 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. Công ty được được giảm 50% số thuế phải nộp trong các năm 2008 và 2009.

Theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 13 tháng 1 năm 2009 hướng dẫn giảm, gia hạn nộp thuế TNDN, Tập đoàn được giảm 30% thuế TNDN phải nộp của quý 4 năm 2008 và cho năm 2009.

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

		Ngàn VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.246.800	30.612.584
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.818.233	55.719.543
TỔNG CỘNG	**83.065.033**	**86.332.127**

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất vì thu nhập 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 của kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế trong năm.

		Ngàn VNĐ
	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**512.289.596**	**383.039.921**
Điều chỉnh cho các khoản:		
Lợi nhuận từ việc bán đất và cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	(91.261.738)	10.765.211
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	138.593	-
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(193.533.092)	(8.364.550)
Lãi chêch lệch tỷ giá chưa thực hiện	(924.878)	(36.067.473)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá trị khoản đầu tư	-	(13.384.346)
Thu nhập từ hoạt động khác	(1.873.860)	-
Chi phí không được khấu trừ	65.939.887	-
Ảnh hưởng từ khoản lãi chưa thực hiện khi hợp nhất	42.237.638	(29.461.125)
Tiền phạt thuế	151.249	-
Lỗ đầu tư vào công ty liên kết	40.838	63.573
Thu nhập chịu thuế	**333.204.233**	**306.591.211**
Thuế TNDN hiện hành ước tính	83.301.058	85.845.539
Thuế TNDN được miễn	(7.921.432)	(55.232.955)
Thuế TNDN được giảm	(3.660.617)	-
Thuế thu nhập từ hoạt động khác	468.465	-
Thuế TNDN hiện hành ước tính	**72.187.474**	**30.612.584**
Thuế TNDN được miễn theo thông tư số 03/2009/TT-BTC	(21.656.242)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	2.715.568	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	16.131.097	69.692.257
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(14.744.860)	(84.173.744)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	**54.633.037**	**16.131.097**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận các khoản thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại, với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau.

Ngàn VNĐ

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Lợi nhuận từ việc bán đất và cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	(122.410.733)	(81.924.357)	(40.486.376)	(37.957.641)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(7.658.347)	(5.896.378)	(1.761.969)	(5.896.378)
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-	-	-	(3.747.617)
Lãi thu từ hoạt động nhà xưởng	1.857.682	-	1.857.682	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	319.561	337.912	(18.351)	131.208
Lợi nhuận chưa thực hiện được loại trừ khi hợp nhất	10.557.379	-	10.557.379	(8.249.115)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(117.334.458)**	**(87.482.823)**		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	33.402	-	33.402	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**33.402**	**-**		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh			***(29.818.233)***	***(55.719.543)***

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Ngàn VNĐ* *Số tiền*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Bên liên quan	Đầu tư	1.353.000
		Ứng trước cho Công ty	3.050.000
		Thanh lý khoản đầu tư	799.467.739
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Cho thuê đất với giá 75 đô la Mỹ/m2 nhằm xây dựng Đại học Tân Tạo	138.600.000
		Đầu tư	24.988.768
		Thanh lý khoản đầu tư	86.018.336
		Cho thuê đất và nhà xưởng	45.454.545
		Thanh lý hợp đồng	78.198.487
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Đầu tư	3.367.166
		Thanh lý khoản đầu tư	179.162.485
		Cổ tức	108.500.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cho thuê đất với giá 80 đô la Mỹ/m2 nhằm xây dựng nhà máy nhiệt điện	697.760.000
		Ứng tiền thuê đất với giá 80 đô la Mỹ/m2 nhằm xây dựng nhà máy nhiệt điện	132.000.000
		Cổ tức	79.500.000
		Đầu tư	62.298.665
		Thanh lý khoản đầu tư	19.484.464
Công ty Cổ phần Quản Lý Quỹ Đầu Tư ITA	Bên liên quan	Góp vốn	25.000.000
		Đầu tư	40.000.000
		Khác	7.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thuê lại đất	172.000.000
Công ty liên quan cổ đông	Bên liên quan	Doanh thu thuê đất	8.024.697

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

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

VND'000

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nghiệp vụ*	*Số tiền*
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cho thuê đất với giá 80 đô la Mỹ/m2 nhằm xây dựng nhà máy nhiệt điện	523.214.545
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Cho thuê đất với giá 75 đô la Mỹ/m2 nhằm xây dựng Đại học Tân Tạo	232.145.454
Công ty liên quan cổ đông	Bên liên quan	Phải thu tiền thuê đất	147.789.095
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Phải thu tiền thuê đất	9.260.400
			912.409.494
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Tạm ứng tiền thuê lại đất	172.000.000
Công ty Cổ phần Quản Lý Quỹ Đầu Tư ITA	Bên liên quan	Tạm ứng hoạt động	3.354.744
			175.354.744
Phải trả người bán			
Công ty liên quan cổ đông	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	23.703.810
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Mua hàng hóa	341.636
			24.045.446
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Ứng tiền thuê đất với giá 80 đô la Mỹ/m2 nhằm xây dựng nhà máy nhiệt điện	132.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Tạm ứng quỹ hoạt động	30.000.000
Công ty Cổ phần Quản Lý Quỹ Đầu tư ITA	Bên liên quan	Tạm ứng quỹ hoạt động	22.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mê kông	Bên liên quan	Vay vốn	3.508.533
			187.508.533

28. 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 31 tháng 12 năm 2009, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Đến 1 năm	10.900.857	613.488
Trên 1 – 5 năm	13.161.284	2.453.952
Trên 5 năm	27.249.092	27.862.580
TỔNG CỘNG	**51.311.233**	**30.930.020**

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Đến 1 năm	4.048.028	1.715.447
Trên 1 – 5 năm	16.717.117	8.577.233
Trên 5 năm	5.079.628	6.702.901
TỔNG CỘNG	**25.844.773**	**16.995.581**

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 31 tháng 12 năm 2009 như sau:

Ngàn VNĐ

	Năm nay	*Năm trước*
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	483.441.309	52.607.911
Giải phóng mặt bằng	65.267.075	31.275.548
Xây dựng nhà kho	63.960.631	17.898.806
Tư vấn thiết kế	17.513.075	3.459.212
Tư vấn nghiên cứu	6.528.513	82.756
Tư vấn địa chất	2.764.979	-
Mua máy móc, thiết bị	1.882.680	532.343
Các dịch vụ điều hành	728.760	7.788.798
TỔNG CỘNG	**642.087.022**	**113.645.374**

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào công ty liên kết như sau:

		Vốn điều lệ			
		Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		*Vốn điều lệ đã góp*	*Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh*
		Ngàn VNĐ	*%*	*Ngàn VNĐ*	*Ngàn VNĐ*
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	Công ty liên kết	245.000.000	49,00	3.000.000	242.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	200.000.000	40,00	157.000.000	43.000.000
TỔNG CỘNG		**445.000.000**		**160.000.000**	**285.000.300**

29. 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 cụ 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 gôm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

29. 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:

Ngàn VNĐ

	Doanh thu các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất	*Cho thuê tài chính nhà xưởng, nhà kho và văn phòng*	*Các dịch vụ khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Năm nay					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*1.200.163.172*	*104.358.242*	*48.443.989*	*(73.404.159)*	*1.352.965.403*
Tổng doanh thu	**1.200.163.172**	***104.358.242***	***48.443.989***	**(73.404.159)**	**1.352.965.403**
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*403.269.767*	*28.323.542*	*8.834.598*	*(161.152.485)*	*279.275.422*
Thu nhập không phân bổ					*233.014.174*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*512.289.596*
Chi phí thuế TNDN					*(83.065.033)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					**429.224.563**
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*7.836.717.815*	*593.102.700*	*298.093.288*	*(1.530.527.727)*	*7.197.386.076*
Tài sản không phân bổ					*31.146.587*
Tổng tài sản					**7.228.532.662**
Công nợ bộ phận	*626.184.303*	*47.391.219*	*23.818.815*	*(95.761.735)*	*601.632.602*
Công nợ không phân bổ					*1.579.267.357*
Tổng công nợ					**2.180.899.959**
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành TSCĐ	72.902.739	-	8.469.096		81.371.835
Tài sản cố định hữu hình	*-*	*-*	*4.296.216*		*4.296.216*
Tài sản cố định vô hình	*4.982.090*	*377.057*	*220.693*		*5.579.840*
Khấu hao	1.362.235	103.097	60.343		1.525.675
Khấu trừ/phân bổ chi phí trả trước	75.509.330	-	5.862.505		81.371.835

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Ngàn VNĐ

	Doanh thu các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất	*Cho thuê tài chính nhà xưởng, nhà kho và văn phòng*	*Các dịch vụ khác*	*Loại trừ*	*Tổng cộng*
Năm trước					
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*1.226.263.267*	*87.386.024*	*45.139.124*	*(62.780.826)*	*1.358.788.415*
Tổng doanh thu	**1.226.263.267**	**87.386.024**	**45.139.124**	**(62.780.826)**	**1.358.788.415**
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	280.291.488	31.441.426	20.670.404	62.379.413	*394.782.731*
Chi phí không phân bổ					*(11.742.810)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*383.039.921*
Chi phí thuế TNDN					*(86.332.127)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					***296.707.794***
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*6.122.558.492*	*657.640.706*	*339.703.354*	*(1.447.672.019)*	*5.672.230.533*
Tài sản không phân bổ					*29.317.127*
Tổng tài sản					**5.701.547.660**
Công nợ bộ phận	*382.913.713*	*75.999.735*	*39.257.553*	*(41.680.324)*	*456.490.677*
Công nợ không phân bổ					*627.558.440*
Tổng công nợ					**1.084.049.117**
Các thông tin bộ phận khác					
Chi phí hình thành TSCĐ	-	-	13.901.108	-	13.901.108
Tài sản cố định hữu hình	-	-	*9.604.892*	-	*9.604.892*
Tài sản cố định vô hình	-	-	*4.296.216*	-	*4.296.216*
Khấu hao	1.241.335	125.794	64.979	-	1.432.108
Khấu trừ/phân bổ chi phí trả trước	551.529	55.891	28.870	-	636.290

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

31. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một vài số liệu trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 đã được phân loại lại để phù hợp với việc trình bày các báo cáo tài chính của năm hiện hành. Cụ thể, tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Tập đoàn đã phân bổ tổng chi phí để hoàn thành mỗi dự án phát triển khu công nghiệp cho phần diện tích đất đã bán và trình bày khoản chi phí này như một khoản trích trước nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán, khoản phải trả trích trước được cấn trừ với số dư hàng tồn kho cho việc trình bày báo cáo năm hiện hành, dẫn đến việc giảm số dư hàng tồn kho và nợ phải trả trích trước 367.053.190 ngàn VNĐ tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 và không ảnh hưởng tới tài sản thuần đã được báo cáo của Tập đoàn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Trần Đình Hưng Kế toán trưởng	Thái Văn Mến Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2010