

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	4 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 45

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 2010 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, triển lãm, hội nghị, hội thảo.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên
Ông Đặng Thành Tâm	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên
Ông Đặng Quang Hạnh	Thành viên
Bà Nguyễn Phương Anh	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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 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.

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

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 hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với 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:

Đặng Thị Hoàng Yến
Chủ tịch

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60752657/14461383

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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 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 được trình bày từ trang 4 đến trang 45 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính hợp nhất"). 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 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Việt Hùng Trần
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: D.0048/KTV

Bùi Xuân Vinh
Kiểm toán viên phụ trách
Kiểm toán viên đã đăng ký
Số đăng ký: 0842/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.814.643.596.608	3.234.995.457.129
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	59.956.515.594	104.970.116.191
111	1. Tiền		59.956.515.594	69.715.720.754
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	35.254.395.437
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.716.843.337.950	1.255.816.716.200
131	1. Phải thu khách hàng	5	860.601.219.792	477.474.373.525
132	2. Trả trước cho người bán	6	682.334.280.902	503.633.815.791
135	3. Các khoản phải thu khác	7	173.907.837.256	274.708.526.884
140	III. Hàng tồn kho	8	1.999.300.578.728	1.836.855.773.079
141	1. Hàng tồn kho		1.999.300.578.728	1.836.855.773.079
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		38.543.164.336	37.352.851.659
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	20.276.728.094	26.872.994.196
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.232.384.564	1.937.490.767
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	11.034.051.678	8.542.366.696
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.187.801.180.578	3.993.537.206.313
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.767.626.747.741	1.039.592.456.913
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.767.626.747.741	1.039.592.456.913
220	II. Tài sản cố định		251.771.002.335	196.344.770.147
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	71.048.060.841	72.902.738.095
222	Nguyên giá		105.792.440.679	96.381.562.756
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.744.379.838)	(23.478.824.661)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	18.704.348.111	19.750.362.539
228	Nguyên giá		20.992.324.940	20.992.324.940
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.287.976.829)	(1.241.962.401)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	162.018.593.383	103.691.669.513
240	III. Bất động sản đầu tư	14	59.839.520.880	15.069.702.983
241	1. Nguyên giá		66.026.974.328	19.168.802.526
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.187.453.448)	(4.099.099.543)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	3.090.968.120.574	2.737.367.079.544
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		159.760.599.543	159.895.589.000
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.934.807.521.031	2.581.523.990.544
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(3.600.000.000)	(4.052.500.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		17.595.789.048	5.163.196.726
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	16.163.811.073	1.126.766.121
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	61.161.375	33.402.000
268	3. Tài sản dài hạn khác		1.370.816.600	4.003.028.605
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.002.444.777.186	7.228.532.663.442

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		3.207.447.515.297	2.180.978.140.461
310	I. Nợ ngắn hạn		1.590.623.254.661	985.403.677.356
311	1. Vay ngắn hạn	18	866.543.154.745	383.480.759.950
312	2. Phải trả người bán	19	146.434.804.536	74.401.253.833
313	3. Người mua trả tiền trước	20	47.912.288.023	203.190.443.374
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	60.807.079.222	61.985.376.919
315	5. Phải trả người lao động		1.014.229.850	160.347.000
316	6. Chi phí phải trả	22	87.606.562.853	4.254.037.601
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	380.226.965.432	257.853.288.679
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		1.616.824.260.636	1.195.574.463.105
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	10.869.216.217	11.109.138.454
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	1.418.401.615.833	1.065.194.537.660
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	186.191.460.886	117.334.751.943
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		1.361.967.700	1.936.035.048
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	26	5.784.915.419.765	5.048.097.311.981
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.784.915.419.765	5.048.097.311.981
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.412.755.650.000	2.059.477.920.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.621.392.607.511	2.367.631.939.771
414	3. Cổ phiếu quỹ		(7.697.530.000)	(2.989.630.000)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		9.154.986.000	9.154.986.000
420	5. Lợi nhuận chưa phân phối		749.309.706.254	614.822.096.210
500	C. LỢI ÍCH CỔ ĐỒNG THIỂU SỐ	27	10.081.842.124	(542.789.000)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.002.444.777.186	7.228.532.663.442

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ (Đô la Mỹ)	59.184	266.142

Trần Đình Hưng
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.687.779.546.555	1.352.965.406.038
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(174.308.689.352)	(149.878.232.400)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	2.513.470.857.203	1.203.087.173.638
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(2.008.519.121.694)	(885.524.108.431)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		504.951.735.509	317.563.065.207
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính (*)	28.2	416.640.198.891	325.220.726.810
22 23	7. Chi phí hoạt động tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	29	(58.237.347.961) (50.756.316.521)	(55.140.984.751) (33.209.674.631)
24	8. Chi phí bán hàng		(4.945.698.650)	(5.238.023.723)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(79.566.829.273)	(77.972.472.759)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		778.842.058.516	504.432.310.784
31	11. Thu nhập khác	30	14.283.771.552	66.578.468.497
32	12. Chi phí khác	30	(10.460.197.314)	(58.680.352.460)
40	13. Lợi nhuận khác	30	3.823.574.238	7.898.116.037
45	14. Phần lỗ trong công ty liên kết	15.1	(134.989.457)	(40.838.000)
50	15. Lợi nhuận trước thuế		782.530.643.297	512.289.588.821
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.2	(36.530.692.061)	(53.246.800.797)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(68.828.949.568)	(29.818.234.242)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		677.171.001.668	429.224.553.782
61	<i>Phân bổ:</i> 18.1 Cổ đông của Công ty		666.541.370.544	423.487.224.210
62	18.2 Lợi ích của cổ đông thiểu số		10.629.631.124	5.737.329.572
70	19. Lãi trên mỗi cổ phiếu	26.4		
	- Lãi cơ bản		1.957	1.269
	- Lãi suy giảm		1.957	1.269

(*) Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu là cổ tức được chia từ các công ty đầu tư xây dựng hạ tầng, năng lượng và lãi trả chậm của hoạt động cho thuê đất và nhà xưởng trong khu công nghiệp.

Trần Đình Hưng
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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		782.530.643.297	512.289.588.821
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	11,12 & 14	14.408.952.414	11.334.320.383
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		725.000.000	(50.149.383.000)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28.2	(22.366.450.191)	(29.738.612.976)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(369.822.808.195)	(187.826.534.832)
06	Chi phí lãi vay	29	50.756.316.521	33.209.674.631
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		456.231.653.846	289.119.053.027
09	Tăng các khoản phải thu		(1.171.848.829.161)	(913.916.247.180)
10	Tăng hàng tồn kho		(281.283.242.181)	(1.006.098.195.079)
11	Tăng các khoản phải trả		202.636.669.446	648.707.115.150
12	Tăng chi phí trả trước		(8.440.778.850)	(26.264.548.317)
13	Tiền lãi vay đã trả		(45.940.563.626)	(31.843.297.000)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(35.988.807.555)	(14.744.858.242)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(884.633.898.081)	(1.055.040.978.641)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(82.430.887.985)	(101.478.007.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		259.263.040	3.447.481.818
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(378.871.259.515)	(134.486.139.000)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		29.975.083.560	171.266.214.000
28	Cổ tức và tiền lãi nhận được	28.2	364.141.888.176	189.612.355.014
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(66.925.912.724)	128.361.904.832
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu thuần từ phát hành cổ phiếu	26.1	74.423.044.740	-
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu quỹ	26.1	(4.146.307.500)	(48.530.000)
33	Tiền nợ vay nhận được		1.473.162.638.644	1.673.820.241.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(636.893.165.676)	(758.430.164.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		906.546.210.208	915.341.547.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

<i>Mã số</i>	<i>CHỈ TIÊU</i>	<i>Thuyết minh</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(45.013.600.597)	(11.337.526.809)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	104.970.116.191	116.307.643.000
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	59.956.515.594	104.970.116.191

Trần Đình Hưng
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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, triển lãm, hội nghị, hội thảo.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là: 184 (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: 220).

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

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Công ty có 6 công ty con đã được hợp nhất vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo
 Công ty này 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 thuế 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 này 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 này 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.
- Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư thành phố Mê Kông Tân Tạo
 Công ty này là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh 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 đơn vị là xây dựng công trình dân dụng, dự án công nghiệp và cung cấp dịch vụ. Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần trong 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 Việt Nam Đồng (“VNĐ”) phù hợp với Hệ thống Kế toán và 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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.

Chuẩn mực và hướng dẫn 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 (“CMKTQT”) 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. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính bắt đầu hoặc sau từ ngày 1 tháng 1 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 CMKTVN và CMKTQT 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.

2.5 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 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Các báo cáo tài chính của công ty 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 trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho những năm trước, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau:

Trong năm, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 (“Thông tư 244”) hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Tập đoàn là phân loại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố. Thay đổi này làm tăng tổng nợ phải trả của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và 31 tháng 12 năm 2009 là 78.170.000 VNĐ và giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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 - 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 thu hồi được từ khách hàng phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 của Tập đoàn 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.

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 cần 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 năm 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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

3.10 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 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
Nhà cửa	20 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 kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 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.

3.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng 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 hợp nhất trong năm theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn 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 thôi việc

Trợ cấp thôi việc 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. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. 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.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” 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 CMKTVN số 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Nghiệp vụ	Theo CMKTVN số 10	Theo 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 hợp nhất 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 hợp nhất. - 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 hợp nhất 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 hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất 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 bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 được trình bày ở Thuyết minh số 35.

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 mỗi 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 năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ nguồn lợi nhuận 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 và quỹ này được ghi nhận như nợ phải trả như trình bày tại Thuyết minh số 3.1.

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 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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 năm.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi 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.

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 và công ty liên kết khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch 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 khi chắc chắn là chênh lệch 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	622.936.850	1.141.588.942
Tiền gửi ngân hàng	59.333.578.744	68.574.131.812
Các khoản tương đương tiền	-	35.254.395.437
TỔNG CỘNG	<u>59.956.515.594</u>	<u>104.970.116.191</u>

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bên thứ ba	1.441.577.045.819	603.744.926.944
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	1.186.650.921.714	913.321.903.494
TỔNG CỘNG	<u>2.628.227.967.533</u>	<u>1.517.066.830.438</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đến hạn trả dưới một năm</i>	860.601.219.792	477.474.373.525
<i>Đến hạn trả trên một năm</i>	1.767.626.747.741	1.039.592.456.913

Các khoản phải thu vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm khoản phải thu trị giá 3.500.000 Đô la Mỹ được dùng để làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn với Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) (*Thuyết minh số 18*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	415.010.279.586	349.096.360.000
Công ty Cổ phần Đầu tư – Tin học và Tư vấn		
Xây dựng Phương Nam	48.656.373.356	-
Nhà cung cấp khác	218.667.627.960	154.537.455.791
TỔNG CỘNG	<u>682.334.280.902</u>	<u>503.633.815.791</u>

Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư – Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam liên quan đến chi phí xây dựng các dự án khu đô thị E-City Tân Đức và Nhiệt điện Kiên Lương.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	132.768.942.825	175.530.098.744
Bên thứ ba	41.138.894.431	99.178.428.140
TỔNG CỘNG	<u>173.907.837.256</u>	<u>274.708.526.884</u>

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 dự án của Tập đoàn.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo dưỡng và duy tu	20.245.555.416	26.770.602.528
Chi phí khác	31.172.678	102.391.668
TỔNG CỘNG	<u>20.276.728.094</u>	<u>26.872.994.196</u>

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	10.991.624.678	8.499.939.696
Các khoản ký quỹ, ký cược	42.427.000	42.427.000
TỔNG CỘNG	<u>11.034.051.678</u>	<u>8.542.366.696</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VNĐ					
	<i>Nhà cửa & vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc & thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	60.776.047.215	6.273.703.412	26.312.524.561	2.947.731.148	71.556.420	96.381.562.756
Tăng trong năm	6.582.132.907	642.696.499	1.895.189.966	308.095.551	-	9.428.114.923
Thanh lý	-	-	(17.237.000)	-	-	(17.237.000)
Số cuối năm	<u>67.358.180.122</u>	<u>6.916.399.911</u>	<u>28.190.477.527</u>	<u>3.255.826.699</u>	<u>71.556.420</u>	<u>105.792.440.679</u>
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>2.150.716.606</i>	<i>809.164.600</i>	<i>1.066.258.010</i>	<i>1.473.431.352</i>	<i>-</i>	<i>5.499.570.568</i>
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	9.520.716.378	2.147.188.232	9.388.010.412	2.391.437.499	31.472.140	23.478.824.661
Khấu hao trong năm	5.788.372.999	1.258.832.513	3.921.163.491	291.903.794	14.311.284	11.274.584.081
Thanh lý	-	-	(9.028.904)	-	-	(9.028.904)
Số cuối năm	<u>15.309.089.377</u>	<u>3.406.020.745</u>	<u>13.300.144.999</u>	<u>2.683.341.293</u>	<u>45.783.424</u>	<u>34.744.379.838</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>51.255.330.837</u>	<u>4.126.515.180</u>	<u>16.924.514.149</u>	<u>556.293.649</u>	<u>40.084.280</u>	<u>72.902.738.095</u>
Số cuối năm	<u>52.049.090.745</u>	<u>3.510.379.166</u>	<u>14.890.332.528</u>	<u>572.485.406</u>	<u>25.772.996</u>	<u>71.048.060.841</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	16.696.109.435	4.296.215.505	20.992.324.940
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	271.908.060	970.054.341	1.241.962.401
Khấu trừ trong năm	186.771.336	859.243.092	1.046.014.428
Số cuối năm	458.679.396	1.829.297.433	2.287.976.829
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	16.424.201.375	3.326.161.164	19.750.362.539
Số cuối năm	16.237.430.039	2.466.918.072	18.704.348.111

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Xây dựng căn hộ cho công nhân	148.619.803.068	94.940.025.101
Trạm xử lý nước thải	4.858.876.088	155.752.997
Ứng dụng phần mềm SAP	3.837.596.600	3.553.020.000
Xây dựng tòa nhà văn phòng ở Hà Nội	3.686.236.000	3.174.536.000
Chi phí mua tài sản cố định	-	909.842.415
Các khoản khác	1.016.081.627	958.493.000
TỔNG CỘNG	162.018.593.383	103.691.669.513

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VNĐ</i> <i>Nhà xưởng và nhà cửa</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	19.168.802.526
Tăng trong năm	<u>46.858.171.802</u>
Số cuối năm	<u>66.026.974.328</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	4.099.099.543
Khấu hao trong năm	<u>2.088.353.905</u>
Số cuối năm	<u>6.187.453.448</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>15.069.702.983</u>
Số cuối năm	<u><u>59.839.520.880</u></u>

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:

	<i>VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	7.838.546.850	8.054.562.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(1.670.962.223)	(1.299.100.000)

- Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 33.
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VNĐ</i>
Đầu tư dài hạn		
Đầu tư vào công ty liên kết	159.760.599.543	159.895.589.000
Các khoản đầu tư dài hạn khác:		
Đầu tư vào công ty niêm yết	61.907.250.000	26.595.729.028
Đầu tư vào công ty chưa niêm yết	154.702.810.000	154.702.810.000
Đầu tư vào đơn vị khác	2.529.161.492.697	2.212.193.724.174
Đầu tư dài hạn khác	189.035.968.334	188.031.727.342
Tổng cộng khoản đầu tư dài hạn khác	<u>3.094.568.120.574</u>	<u>2.741.419.579.544</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		
<i>Đầu tư vào công ty niêm yết</i>	<i>(3.600.000.000)</i>	<i>(4.052.500.000)</i>
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn	<u>3.090.968.120.574</u>	<u>2.737.367.079.544</u>

15.1 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 thể 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:

	<i>Phần trăm sở hữu</i>	
	<i>2010</i>	<i>2009</i>
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:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VNĐ</i>
Giá gốc của khoản đầu tư	160.000.000.000	160.000.000.000
Phân bổ phần lỗ sau đầu tư	<u>(239.400.457)</u>	<u>(104.411.000)</u>
TỔNG CỘNG	<u>159.760.599.543</u>	<u>159.895.589.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

15.2 Đầu tư vào các công ty niêm yết

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	55.744.250.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	5.225.000.000	5.225.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long	938.000.000	20.545.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Việt Nam	-	825.729.028
	<u>61.907.250.000</u>	<u>26.595.729.028</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư	<u>(3.600.000.000)</u>	<u>(4.052.500.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>58.307.250.000</u>	<u>22.543.229.028</u>

15.3 Đầu tư vào các công ty chưa niêm yết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số tiền VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số tiền VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư - Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	149.100.000.000	7,63	149.100.000.000	7,63
Công ty Cổ phần Cơ khí 276	5.602.810.000	16,40	5.602.810.000	16,40
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>154.702.810.000</u>		<u>154.702.810.000</u>	

15.4 Đầu tư 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 thể mạnh hoặc là các loại hình kinh doanh dịch vụ phụ trợ cho các hoạt động chính của Tập đoàn, cụ thể như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu %	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	729.885.668.000	10,00	418.176.650.174	10,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	688.702.251.810	12,00	628.002.252.000	12,00
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	571.740.686.859	10,00	571.440.686.000	10,00
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	505.832.886.028	10,00	505.829.886.000	10,00
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	9.000.000.000	18,00	9.000.000.000	18,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	8.000.000.000	10,00	8.000.000.000	10,00
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	-	-	55.744.250.000	8,00
TỔNG CỘNG	<u>2.529.161.492.697</u>		<u>2.212.193.724.174</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

15.5 Đầu tư dài hạn khác

Bao gồm trong chỉ tiêu các khoản đầu tư khác là khoản đầu tư trị giá 100.001.481.817 VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009 thể hiện 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 đang trong giai đoạn thiết kế.

Số tiền đầu tư khác trị giá 53.053.395.384 VNĐ tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và ngày 31 tháng 12 năm 2009 thể hiện giá vốn đất và cơ sở hạ tầng trên tổng diện tích đất 68.165 mét vuông tại Bãi Sao, Phường 4, Huyện An Thới, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

Khoản đầu tư khác còn lại trị giá 35.661.091.133 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 34.976.850.141 VNĐ) chủ yếu bao gồm khoản 23.980.500.000 VNĐ 4.836.711.995 VNĐ và 3.994.086.881 VNĐ tương ứng thể hiện các chi phí đất và cơ sở hạ tầng của các dự án tại Quận Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, dự án đảo Hải Âu và dự án xi măng Tân Tạo.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quảng cáo	14.545.454.546	-
Công cụ và dụng cụ	1.233.556.896	1.126.766.121
Khác	384.799.631	-
TỔNG CỘNG	<u>16.163.811.073</u>	<u>1.126.766.121</u>

17. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa 123.716.229.563 VNĐ (2009: 68.491.518.019 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 của Tập đoàn.

18. VAY NGẮN HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	401.964.000.000	168.463.409.601
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 25</i>)	464.579.154.745	215.017.350.349
TỔNG CỘNG	<u>866.543.154.745</u>	<u>383.480.759.950</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Vay ngắn hạn ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>
	<i>VND</i>			
	<i>VND</i>			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	137.500.000.000	Gốc vay được trả trong 12 tháng từ ngày 15 tháng 10 năm 2010	17,5%/năm và có thể thay đổi mỗi 3 tháng	10.000.000 cổ phần của quỹ ITA
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	90.000.000.000	Vay luân chuyển ngắn hạn kỳ hạn 12 tháng	18,5% /năm và có thể thay đổi mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng đất khu đô thị E-City Tân Đức
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	79.000.000.000	Gốc vay được trả trong 12 tháng từ ngày 24 tháng 12 năm 2010	19,2%/năm	Tín chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	48.000.000.000	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 và lô số 2845 tại Đức Hòa, Đức Hòa, Long An
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh	40.464.000.000	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 TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam)	7.000.000.000	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 (<i>Thuyết minh số 5</i>)
TOTAL	<u>401.964.000.000</u>			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên thứ ba	131.159.849.414	50.331.762.387
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	<u>15.274.955.122</u>	<u>24.069.491.446</u>
TỔNG CỘNG	<u>146.434.804.536</u>	<u>74.401.253.833</u>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, khoản phải trả cho bên thứ ba bao gồm khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam trị giá 37.973.435.327 VNĐ liên quan đến chi phí xây dựng khu đô thị E-City Tân Đức và Nhiệt điện Kiên Lương.

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước là các khoản tiền nhận trước không chịu lãi từ các khách hàng đối với các hợp đồng thuê đất mà Tập đoàn chưa bàn giao đất tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh số 31.2</i>)	55.174.922.936	54.633.038.430
Thuế giá trị gia tăng	3.217.067.229	1.724.086.464
Thuế thu nhập cá nhân	9.724.266	145.075.638
Các loại thuế khác	<u>2.405.364.791</u>	<u>5.483.176.387</u>
TỔNG CỘNG	<u>60.807.079.222</u>	<u>61.985.376.919</u>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành việc xây dựng và phát triển các khu đất, nhà xưởng đã bán	76.463.561.928	-
Chi phí lãi vay	7.645.139.560	2.426.432.512
Chi phí hoạt động	1.216.735.016	213.336.845
Các khoản khác	<u>2.281.126.349</u>	<u>1.614.268.244</u>
TỔNG CỘNG	<u>87.606.562.853</u>	<u>4.254.037.601</u>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	243.419.898.271	187.696.041.533
Bên thứ ba	<u>136.807.067.161</u>	<u>70.157.247.146</u>
TỔNG CỘNG	<u>380.226.965.432</u>	<u>257.853.288.679</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Khoản phải trả dài hạn bao gồm các khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng của Tập đoàn theo các hợp đồng thuê nhà xưởng và đất ở khu công nghiệp.

25. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay dài hạn ngân hàng (i)	1.691.976.929.598	1.226.573.552.419
Phát hành trái phiếu (ii)	130.000.000.000	-
Vay dài hạn khác (iii)	61.003.840.980	53.638.335.590
<i>Trừ:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 18</i>)	(464.579.154.745)	(215.017.350.349)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	(456.847.424.497)	(209.650.799.349)
<i>Vay dài hạn khác</i>	(7.731.730.248)	(5.366.551.000)
VAY DÀI HẠN	<u>1.418.401.615.833</u>	<u>1.065.194.537.660</u>

Trong năm tài chính 2010, Tập đoàn đã thực hiện giải ngân trên 1.470 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 ở khu đô thị E-City 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Vay dài hạn từ ngân hàng

<u>Ngân hàng</u>	<u>Số cuối năm</u> VNĐ	<u>Thời hạn và ngày đáo hạn</u>	<u>Lãi suất</u>	<u>Hình thức thế chấp</u>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	464.286.000.000	60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	10,5%/năm	Quyền thu quyền sử dụng đất 41.786 mét vuông tại dự án Tân Tạo, Tân Đức và Kiên Lương
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	325.920.000.000	60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Lãi suất tiền gửi 12 tháng cộng 0,25%/tháng	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	214.867.000.000	60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Lãi suất tiền gửi 12 tháng cộng 0,25%/tháng	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam	200.000.000.000	60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng	561.839 mét vuông đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tân Đức, giai đoạn 2 hình thành từ vốn vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	140.000.000.000	Hoàn trả theo quý trong 60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Lãi suất tiền gửi tuần cộng 5,5%/năm có thể thay đổi mỗi tháng	15.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo và quyền sử dụng đất 17.891 mét vuông của trung tâm thương mại 4
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	101.800.000.000	Nợ gốc hoàn trả theo trong 60 tháng	Lãi suất 10,5%/năm, có thể thay đổi mỗi 6 tháng	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(i) Vay dài hạn từ ngân hàng

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i> VNĐ	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín	99.807.000.000	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 trị giá 181 tỷ VNĐ
Ngân hàng TNHH Indovina	36.741.085.087	Hoàn trả trong 17 kỳ trong vòng 48 tháng sau mỗi lần giải ngân	Lãi suất tiền gửi 12 tháng cộng 0,25% /tháng	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	35.675.384.000	72 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng	468.000 cổ phần ITA và căn hộ ngôi sao Tân Đức trị giá 43.543.000.000 VNĐ
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	32.290.000.000	Hoàn trả theo quý trong 16 kỳ	15,5% /năm áp dụng cho năm đầu tiên và có thể thay đổi mỗi 3 tháng	Khoản vay trong vòng 60 tháng, 12 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên vào ngày 15 tháng 6 năm 2009
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh	20.590.000.000	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng	7.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	20.000.460.511	84 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên với 18 tháng ân hạn	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng	Tài sản được hình thành từ dự án “Nhà máy xử lý nước thải” trị giá 59 tỷ VNĐ
TỔNG CỘNG	<u>1.691.976.929.598</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Phát hành trái phiếu

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2010. Tập đoàn 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. Trái phiếu được bảo lãnh phát hành bởi ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. 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 Kiên Lương ở tỉnh Kiên Giang.

(iii) Vay dài hạn khác

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>
Quỹ đầu tư Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	43.003.840.980	120 tháng	Lãi suất của trái phiếu thành phố Hồ Chí Minh cộng 0,5%/năm	2.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
Công ty Cổ phần Đầu tư – Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam	14.000.000.000	60 tháng	Lãi suất tiền gửi của Ngân hàng Nhà nước cộng 5,8%/năm.	Tín chấp
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	4.000.000.000	84 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên với 12 tháng ân hạn	10%/năm	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327 ha và tổng giá trị tài sản hoàn thành từ Trung tâm Dạy Nghề Công nghệ và Ứng dụng Tân Đức ước tính khoảng 123 tỷ VNĐ
TỔNG CỘNG	61.003.840.980			

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

BD09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tăng, giảm vốn chủ sở hữu

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

	VNĐ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	1.322.447.640.000	2.557.853.518.771	(2.941.100.000)	9.154.986.000	701.521.743.000	4.588.036.787.771
Phát hành cổ phiếu mới từ quỹ khen thưởng và phúc lợi	36.621.830.000	-	-	-	-	36.621.830.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	700.408.450.000	(190.221.579.000)	-	-	(510.186.871.000)	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(48.530.000)	-	-	(48.530.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	423.487.224.210	423.487.224.210
Số cuối năm	<u>2.059.477.920.000</u>	<u>2.367.631.939.771</u>	<u>(2.989.630.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>614.822.096.210</u>	<u>5.048.097.311.981</u>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

	VNĐ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	2.059.477.920.000	2.367.631.939.771	(2.989.630.000)	9.154.986.000	614.822.096.210	5.048.097.311.981
Phát hành cổ phiếu mới bằng tiền	75.000.000.000	-	-	-	-	75.000.000.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(576.955.260)	-	-	-	(576.955.260)
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	1.278.277.730.000	(745.662.377.000)	(561.592.500)	-	(532.053.760.500)	-
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(4.146.307.500)	-	-	(4.146.307.500)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	666.541.370.544	666.541.370.544
Số cuối năm	<u>3.412.755.650.000</u>	<u>1.621.392.607.511</u>	<u>(7.697.530.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>749.309.706.254</u>	<u>5.784.915.419.765</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	2.059.477.920.000	1.322.447.640.000
Tăng trong năm	<u>1.353.277.730.000</u>	<u>737.030.280.000</u>
Số cuối năm	<u>3.412.755.650.000</u>	<u>2.059.477.920.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	<u>1.278.277.730.000</u>	<u>700.408.450.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.278.277.730.000</u>	<u>700.408.450.000</u>

26.3 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	341.275.565	205.947.792
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	341.746.355	205.908.324
<i>Cổ phiếu quỹ</i>	(470.790)	(39.468)
Số lượng cổ phiếu chưa phát hành	158.724.435	-

26.4 Lãi trên mỗi 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 (VNĐ)	666.541.370.544	423.487.224.210
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>340.538.765</u>	<u>333.775.565</u>
Lãi cơ bản/ lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	<u>1.957</u>	<u>1.269</u>

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 năm đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất.

(*) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2009 đã được điều chỉnh để phản ánh việc tăng phát hành 1.278.277.730 cổ phiếu từ lợi nhuận chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần trong năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Lợi ích cổ đông thiểu số thể hiện 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:

	VNĐ
Số đầu năm	(542.789.000)
Tài sản thuần phân bổ trong năm	10.629.631.124
Thay đổi khác trong năm	(5.000.000)
Số cuối năm	<u>10.081.842.124</u>

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	2.687.779.546.555	1.352.965.406.038
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong</i>	2.389.086.675.063	1.200.163.172.420
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	170.521.325.862	-
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	100.147.146.924	48.443.992.115
<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng</i>	28.024.398.706	104.358.241.503
Trừ		
Hàng bán trả lại	(174.308.689.352)	(149.878.232.400)
Doanh thu thuần	<u>2.513.470.857.203</u>	<u>1.203.087.173.638</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong</i>	2.214.777.985.711	1.050.284.940.020
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	170.521.325.862	-
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	100.147.146.924	48.443.992.115
<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng</i>	28.024.398.706	104.358.241.503
TỔNG CỘNG	<u>2.513.470.857.203</u>	<u>1.203.087.173.638</u>

28.2 Doanh thu tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cổ tức	350.719.561.000	193.533.090.800
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	22.366.450.191	29.738.612.976
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	17.847.976.595	37.940.252.918
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.422.327.176	1.196.005.533
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	7.896.425.133	8.176.418.748
Lãi từ kinh doanh đầu tư chứng khoán	4.387.354.532	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	-	54.575.619.489
Thu nhập khác	104.264	60.726.346
TỔNG CỘNG	<u>416.640.198.891</u>	<u>325.220.726.810</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	50.756.316.521	33.209.674.631
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.142.241.339	4.493.923.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	441.775.951	1.043.640.000
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư	-	10.721.410.000
Các khoản khác	4.897.014.150	5.672.337.120
TỔNG CỘNG	<u>58.237.347.961</u>	<u>55.140.984.751</u>

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	14.283.771.552	66.578.468.497
Thu nhập từ dịch vụ bảo trì Hệ thống xử lý nước	9.901.243.637	1.295.454.545
Thu tiền bồi thường từ thanh toán chậm của khách hàng	2.594.754.161	526.296.054
Thu tiền do thanh lý tài sản	259.263.040	59.490.707.258
Thu tiền bồi thường do hủy hợp đồng thuê	3.396.800	2.134.940.975
Thu nhập khác	1.525.113.914	3.131.069.665
Chi phí khác	(10.460.197.314)	(58.680.352.460)
Tiền phạt	(1.169.440.334)	-
Chi phí thanh lý tài sản	-	(55.995.833.077)
Chi phí khác	(9.290.756.980)	(2.684.519.383)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.823.574.238</u>	<u>7.898.116.037</u>

31. 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 giảm 50% số thuế phải nộp trong các năm 2008 và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.530.692.061	53.246.800.797
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	68.828.949.568	29.818.234.242
TỔNG CỘNG	105.359.641.629	83.065.035.039

31.2 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.

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	782.530.643.297	512.289.588.821
<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(350.719.561.000)	(193.533.090.800)
Lợi nhuận từ việc bán đất và cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	(240.032.462.676)	(91.261.738.001)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(12.221.148.076)	(924.877.998)
Ảnh hưởng của khoản lãi chưa thực hiện khi hợp nhất	(7.109.755.516)	42.237.638.000
Lãi từ hợp đồng cho thuê nhà xưởng	(5.617.194.950)	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(574.067.348)	138.593.200
Doanh thu chưa xuất hóa đơn	(216.328.101)	-
Trích trước chi phí hoạt động	10.825.737.226	-
Lỗ đầu tư vào công ty liên kết	134.989.457	40.838.000
Chi phí không được khấu trừ	2.365.453.528	64.217.276.000
Thu nhập chịu thuế trong năm	179.366.305.841	333.204.227.222
Thuế TNDN hiện hành ước tính	44.841.576.460	83.301.058.121
Thuế TNDN được miễn	(1.392.376.906)	(7.921.432.004)
Thuế TNDN được giảm	(2.919.077.546)	(3.660.617.003)
Thuế thu nhập từ hoạt động khác	219.804.434	468.464.864
Thuế TNDN hiện hành ước tính	40.749.926.442	72.187.473.978
Thuế TNDN được miễn theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC	-	(21.656.240.742)
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước	(4.219.234.381)	2.715.567.561
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	54.633.038.430	16.131.095.875
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(35.988.807.555)	(14.744.858.242)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	55.174.922.936	54.633.038.430

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận từ việc bán đất và cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế	(164.703.442.097)	(122.410.745.241)	(42.292.696.856)	(40.486.376.000)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(11.026.447.737)	(7.658.627.691)	(3.367.820.046)	(1.761.969.000)
Lãi thu từ hoạt động cho thuê nhà xưởng	(1.184.494.303)	1.857.682.000	(3.042.176.303)	1.857.682.000
Doanh thu chưa xuất hóa đơn	(54.082.026)	-	(54.082.026)	-
Lợi nhuận chưa thực hiện được loại trừ khi hợp nhất	8.779.938.735	10.557.377.614	(1.777.438.879)	10.557.377.614
Trích trước chi phí hoạt động	2.377.509.721	-	2.377.509.721	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	61.072.800	319.561.375	(258.488.575)	(18.350.856)
Khác	(20.441.515.979)	-	(20.441.515.979)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(186.191.460.886)	(117.334.751.943)	(68.856.708.943)	(29.851.636.242)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	61.161.375	33.402.000	27.759.375	33.402.000
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	61.161.375	33.402.000	27.759.375	33.402.000
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>			(68.828.949.568)	(29.818.234.242)

VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Cho thuê đất và cung cấp dịch vụ	1.082.240.000.000
		Góp vốn đầu tư	311.709.018.523
		Cổ tức	88.000.000.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Trả lại hàng hóa	95.454.545.455
		Góp vốn đầu tư	60.700.000.000
		Cung cấp dịch vụ	1.155.070.600
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Cổ tức	260.300.000.000
		Góp vốn đầu tư	300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Trả lại hàng hóa	68.452.721.604
		Tạm ứng tiền thuê lại đất	51.800.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông Việt Nam	Bên liên quan	Tạm ứng khác	100.000.000

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Bán hàng	1.004.200.909.093
Công ty Cổ phần Truyền thông Việt Nam	Bên liên quan	Bán hàng	156.940.019.714
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Bán hàng	24.245.944.847
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Cung cấp dịch vụ	1.264.048.060
			1.186.650.921.714

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Số tiền</i>
Phải thu khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Tạm ứng tiền thuê lại đất	132.768.942.825
Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Truyền thông Việt Nam	Bên liên quan	Dịch vụ quảng cáo	15.274.955.122
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Ứng tiền thuê đất	206.060.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Tạm ứng quỹ hoạt động Khác	20.050.000.000 1.050.000.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Tạm ứng quỹ hoạt động	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Công ty được đầu tư với tỷ lệ sở hữu nhỏ hơn 20%	Tạm ứng quỹ hoạt động	5.100.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Tạm ứng quỹ hoạt động	4.159.898.271
			243.419.898.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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 2010, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	4.328.582.935	10.900.857.400
Trên 1 – 5 năm	9.205.316.918	13.161.284.328
Trên 5 năm	26.022.133.815	27.862.580.000
TỔNG CỘNG	<u>39.556.033.668</u>	<u>51.924.721.728</u>

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Đến 1 năm	12.409.597.577	4.048.027.830
Trên 1 – 5 năm	61.738.466.310	16.717.117.009
Trên 5 năm	122.620.057.881	5.079.628.154
TỔNG CỘNG	<u>196.768.121.768</u>	<u>25.844.772.993</u>

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 2010 như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	823.570.215.298	483.441.309.219
Giải phóng mặt bằng	171.349.753.486	65.267.075.136
Xây dựng nhà kho	108.976.369.425	63.960.631.230
Tư vấn nghiên cứu	70.072.261.102	6.528.512.700
Tư vấn thiết kế	10.400.128.777	17.513.075.000
Mua máy móc và thiết bị	4.460.543.024	1.882.680.000
Tư vấn địa chất	729.950.000	2.764.979.000
Các dịch vụ điều hành	-	728.759.500
TỔNG CỘNG	<u>1.189.559.221.112</u>	<u>642.087.021.785</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào công ty liên kết như sau:

		<u>Vốn điều lệ</u>				
		<i>Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Ngàn VND</i>		<i>Tỷ lệ % sở hữu</i>	<i>Vốn điều lệ đã góp Ngàn VND</i>	<i>Vốn điều lệ chưa góp Ngàn VND</i>
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		<u>445.000.000</u>		<u>160.000.000</u>	<u>285.000.000</u>	

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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:

VNĐ

	<i>Doanh thu các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất</i>	<i>Cho thuê tài chính. nhà xưởng, nhà kho và văn phòng</i>	<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>Các dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm nay						
Doanh thu						
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	2.382.935.830.053	28.024.398.706	170.521.325.862	106.297.991.934	-	2.687.779.546.555
Tổng doanh thu	2.382.935.830.053	28.024.398.706	170.521.325.862	106.297.991.934	-	2.687.779.546.555
Kết quả						
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	775.247.360.369	5.048.420.025	27.871.825.051	27.697.502.261	(312.950.158.140)	522.914.949.566
<i>Thu nhập không phân bổ</i>						259.615.693.731
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>						782.530.643.297
<i>Chi phí thuế TNDN</i>						(105.359.641.629)
Lợi nhuận thuần sau thuế						677.171.001.668
Tài sản và công nợ						
<i>Tài sản bộ phận</i>	9.533.837.482.022	112.122.223.110	682.235.160.294	400.676.598.597	(1.746.248.944.984)	8.982.622.519.039
<i>Tài sản không phân bổ</i>						19.822.258.147
Tổng tài sản						9.002.444.777.186
<i>Công nợ bộ phận</i>	934.392.510.241	10.988.876.799	66.864.515.491	39.269.519.064	(315.204.137.762)	736.311.283.833
<i>Công nợ không phân bổ</i>						2.471.136.231.464
Tổng công nợ						3.207.447.515.297
Các thông tin bộ phận khác						
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	6.582.132.907	-	-	2.845.982.016	-	9.428.114.923
<i>Khấu hao</i>	10.782.302.379	126.804.733	771.574.490	453.145.572	-	12.133.827.174
<i>Phân bổ chi phí trả trước</i>	1.355.739	15.944	97.016	56.977	-	1.525.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	VNĐ				
	<i>Doanh thu các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất</i>	<i>Cho thuê tài chính nhà xưởng, nhà kho và văn phòng</i>	<i>Các dịch vụ khác</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước					
Doanh thu					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.273.567.331.000	104.358.242.000	48.443.992.038	(73.404.159.000)	1.352.965.406.038
Tổng doanh thu	1.273.567.331.000	104.358.242.000	48.443.992.038	(73.404.159.000)	1.352.965.406.038
Kết quả					
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	403.269.767.000	28.323.542.000	8.834.590.821	(161.152.485.000)	279.275.414.821
<i>Chi phí không phân bổ</i>					233.014.174.000
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					512.289.588.821
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(83.065.035.039)
Lợi nhuận thuần sau thuế					429.224.553.782
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	7.836.717.815.000	593.102.700.000	298.093.288.442	(1.530.527.727.000)	7.197.386.076.442
<i>Tài sản không phân bổ</i>					31.146.587.000
Tổng tài sản					7.228.532.663.442
<i>Công nợ bộ phận</i>	626.184.303.000	47.391.219.000	23.896.996.461	(95.761.735.000)	601.710.783.461
<i>Công nợ không phân bổ</i>					1.579.267.357.000
Tổng công nợ					2.180.978.140.461
Các thông tin bộ phận khác					
<i>Chi phí hình thành TSCĐ</i>	72.902.739.000	-	8.469.096.000		81.371.835.000
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	-	-	4.296.216.000		4.296.216.000
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	4.982.090.000	377.057.000	220.693.000		5.579.840.000
<i>Khấu hao</i>	1.362.235.000	103.097.000	60.343.000		1.525.675.000
<i>Khấu trừ/phân bổ chi phí trả trước</i>	75.509.330.000	-	5.862.505.000		81.371.835.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.16, trong năm 2010, Tập đoàn đã tiếp tục áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo CMKTVN số 10, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong Thông tư 201.

Nếu Tập đoàn áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, tình hình tài chính hợp nhất và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn sẽ như sau:

	CMKTVN số 10	Thông tư 201	VNĐ Chênh lệch
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2010			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	44.105.790.948	(44.105.790.948)
Lợi nhuận chưa phân phối	749.309.706.254	705.203.915.306	44.105.790.948
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010			
Lãi chênh lệch tỷ giá	30.262.875.324	7.896.425.133	22.366.450.191
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(441.775.951)	(441.775.951)	-
Lãi chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	29.821.099.373	7.454.649.182	22.366.450.191
Lãi trên mỗi cổ phiếu			
<i>Lãi cơ bản</i>	1.957	1.930	27

36. 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.

Trần Đình Hưng
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2011