

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung                               | 1            |
| Báo cáo của Hội đồng Quản trị                 | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 5 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 10 - 59      |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bà Đặng Thị Hoàng Yến  | Chủ tịch           |
| Ông Nguyễn Thanh Phong | Thành viên độc lập |
| Ông Nguyễn Tuấn Minh   | Thành viên         |
| Ông Trần Đình Hưng     | Thành viên         |
| Bà Nguyễn Thị Lại      | Thành viên         |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Thái Văn Mến     | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Tuấn Minh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Đình Hưng   | Phó Tổng Giám đốc |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Đỗ Tuấn Cường     | Trưởng ban |
| Bà Lê Thị Phương Chi  | Thành viên |
| Ông Nguyễn Trọng Dũng | Thành viên |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Thái Văn Mến.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") trình bày báo cáo này và phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

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

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Đặng Thị Hoàng Yến  
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2015



Building a better  
working world

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

Tel: +84 8 3824 5752  
Fax: +84 8 3824 5750  
ey.com

Số tham chiếu: 60752657/16997388-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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





Building a better  
working world

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Ernest Young Chin Kang  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1891-2013-004-1

Phạm Thị Cẩm Tú  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2266-2013-004-01

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND


| Mã số      | TÀI SẢN                                       | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    |             | <b>6.735.871.231.273</b>  | <b>5.860.848.410.746</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và tương đương tiền</b>            | <b>4</b>    | <b>48.658.823.934</b>     | <b>60.108.301.683</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                       |             | 44.875.823.934            | 60.108.301.683            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                 |             | 3.783.000.000             | -                         |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>2.372.589.217.249</b>  | <b>2.356.384.748.698</b>  |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                        | 5           | 675.302.746.597           | 719.960.373.550           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                    | 6           | 535.558.871.341           | 418.897.461.726           |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                    | 7           | 1.172.012.853.621         | 1.222.469.030.415         |
| 139        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         |             | (10.285.254.310)          | (4.942.116.993)           |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                      | <b>8</b>    | <b>4.303.915.007.111</b>  | <b>3.417.475.513.080</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                               |             | 4.303.915.007.111         | 3.417.475.513.080         |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>10.708.182.979</b>     | <b>26.879.847.285</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                 |             | 189.093.648               | 16.778.859.431            |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ        |             | 422.824.975               | 59.241.675                |
| 154        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   |             | 433.057.581               | -                         |
| 158        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                      |             | 9.663.206.775             | 10.041.746.179            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     |             | <b>5.260.853.939.885</b>  | <b>4.905.753.439.142</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Phải thu dài hạn</b>                    |             | <b>1.367.285.274.255</b>  | <b>1.264.843.673.690</b>  |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng            | 5           | 1.367.285.274.255         | 1.264.843.673.690         |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>230.965.057.605</b>    | <b>238.483.000.542</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 9           | 64.724.378.979            | 73.473.700.564            |
| 222        | Nguyên giá                                    |             | 137.883.678.167           | 137.007.249.942           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                       |             | (73.159.299.188)          | (63.533.549.378)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                    | 10          | 16.327.195.461            | 15.677.116.031            |
| 228        | Nguyên giá                                    |             | 20.992.324.940            | 20.992.324.940            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (4.665.129.479)           | (5.315.208.909)           |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 11          | 149.913.483.165           | 149.332.183.947           |
| <b>240</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>12</b>   | <b>217.726.371.763</b>    | <b>198.585.162.703</b>    |
| 241        | 1. Nguyên giá                                 |             | 267.630.031.739           | 237.101.295.037           |
| 242        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (49.903.659.976)          | (38.516.132.334)          |
| <b>250</b> | <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>13</b>   | <b>3.437.160.673.088</b>  | <b>3.195.534.723.432</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết                |             | 384.745.203.317           | 362.827.734.586           |
| 258        | 2. Đầu tư dài hạn khác                        |             | 3.118.440.620.282         | 2.893.663.360.282         |
| 259        | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn |             | (66.025.150.511)          | (60.956.371.436)          |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>7.716.563.174</b>      | <b>8.306.878.775</b>      |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                  |             | 7.716.563.174             | 8.306.878.775             |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      |             | <b>11.996.725.171.158</b> | <b>10.766.601.849.888</b> |




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>4.009.196.576.558</b>  | <b>3.612.800.260.466</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>2.488.273.488.356</b>  | <b>2.155.691.487.905</b>  |
| 311        | 1. Vay ngắn hạn                               | 15          | 506.608.286.948           | 631.593.950.941           |
| 312        | 2. Phải trả người bán                         | 16          | 153.247.778.710           | 170.473.985.024           |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                   | 17          | 100.039.020.794           | 81.200.887.725            |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 18          | 60.769.026.206            | 65.754.013.514            |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                    |             | 1.390.483.083             | 2.385.833.588             |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                           | 19          | 321.781.720.482           | 363.723.072.435           |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 20          | 1.344.360.102.133         | 840.482.674.678           |
| 323        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | 77.070.000                | 77.070.000                |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>1.520.923.088.202</b>  | <b>1.457.108.772.561</b>  |
| 333        | 1. Phải trả dài hạn khác                      | 21          | 85.501.954.480            | 50.841.908.958            |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                          | 22          | 1.337.130.369.900         | 1.304.227.869.677         |
| 335        | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 28.4        | 98.290.763.822            | 101.781.973.700           |
| 338        | 4. Doanh thu chưa thực hiện                   |             | -                         | 257.020.226               |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>23</b>   | <b>7.937.953.963.635</b>  | <b>7.133.591.004.712</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      |             | <b>7.937.953.963.635</b>  | <b>7.133.591.004.712</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                |             | 7.190.479.110.000         | 6.190.479.110.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | 307.376.827.511           | 656.376.827.511           |
| 414        | 3. Cổ phiếu quỹ                               |             | (3.673.910.000)           | (11.983.150.000)          |
| 418        | 4. Quỹ dự phòng tài chính                     |             | 9.154.986.000             | 9.154.986.000             |
| 420        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 434.616.950.124           | 289.563.231.201           |
| <b>439</b> | <b>C. LỢI ÍCH CÓ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>            |             | <b>49.574.630.965</b>     | <b>20.210.584.710</b>     |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>11.996.725.171.158</b> | <b>10.766.601.849.888</b> |

  
Nguyễn Viết Đoàn  
Người lập

  
Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

  
Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2015



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ               | 24.1        | 404.673.518.033   | 295.216.933.845   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 24.1        | (61.113.650.354)  | (283.973.268.650) |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 24.1        | 343.559.867.679   | 11.243.665.195    |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                 | 25          | (168.686.096.495) | (19.270.210.376)  |
| 20    | 5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 174.873.771.184   | (8.026.545.181)   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 24.2        | 150.109.859.078   | 216.198.034.757   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                    | 26          | (110.594.613.289) | (125.404.893.977) |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                               |             | (101.905.784.291) | (90.425.972.718)  |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                     |             | (2.833.036.901)   | (3.708.970.073)   |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                         |             | (75.133.287.665)  | (55.051.519.310)  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh             |             | 136.422.692.407   | 24.006.106.216    |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                       | 27          | 30.710.115.624    | 50.331.564.643    |
| 32    | 12. Chi phí khác  | 27          | (13.467.829.912)  | (17.819.721.073)  |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                      | 27          | 17.242.285.712    | 32.511.843.570    |
| 45    | 14. Phần lỗ trong công ty liên kết                      | 13.1        | (2.629.993.794)   | (1.540.327.219)   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận trước thuế                           |             | 151.034.984.325   | 54.977.622.567    |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 28.2        | (9.754.944.784)   | (7.753.888.435)   |
| 52    | 17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại                          | 28.4        | 3.491.209.878     | 43.060.739.013    |
| 60    | 18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                       |             | 144.771.249.419   | 90.284.473.145    |
|       | Phân bổ:  |             |                   |                   |
| 61    | 18.1 Cổ đông của Công ty                                |             | 144.362.958.923   | 87.229.973.624    |
| 62    | 18.2 Lợi ích của cổ đông thiểu số                       |             | 408.290.496       | 3.054.499.521     |
| 70    | 19. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 23.4        | 202               | 146               |

Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                         |             |                          |                          |
| 01    | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>   |             | <b>151.034.984.325</b>   | <b>54.977.622.567</b>    |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |                          |                          |
| 02    | Khấu hao và hao mòn   | 9, 10, 12   | 20.363.198.022           | 25.052.323.604           |
| 03    | Các khoản dự phòng  |             | 10.411.916.392           | 36.680.161.053           |
| 04    | Lãi chênh lệch lãi tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                         | 24.2        | (6.348.379.220)          | (3.828.615.470)          |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư   |             | (120.452.626.862)        | (207.906.930.915)        |
| 06    | Chi phí lãi vay   | 26          | 101.905.784.291          | 90.425.972.718           |
| 08    | <b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>156.914.876.948</b>   | <b>(4.599.466.443)</b>   |
| 09    | (Tăng) giảm các khoản phải thu  |             | (61.872.905.970)         | 414.066.262.594          |
| 10    | Tăng hàng tồn kho   |             | (767.159.423.614)        | (377.265.142.321)        |
| 11    | Giảm các khoản phải trả   |             | (38.694.045.932)         | (100.614.885.324)        |
| 12    | Giảm (tăng) chi phí trả trước   |             | 17.180.081.384           | (30.901.956.502)         |
| 13    | Tiền lãi vay đã trả   |             | (154.400.704.127)        | (124.177.652.241)        |
| 14    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 28.2        | (9.536.302.130)          | (43.398.447.261)         |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>             |             | <b>(857.568.423.441)</b> | <b>(266.891.287.498)</b> |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                            |             |                          |                          |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")                    |             | (2.970.037.443)          | (1.211.369.762)          |
| 22    | Tiền thu do thanh lý TSCĐ   |             | -                        | 946.727.287              |
| 25    | Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                  |             | (233.324.722.525)        | (487.959.557.634)        |
| 27    | Cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 42.896.597.936           | 62.940.574.744           |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                 |             | <b>(193.398.162.032)</b> | <b>(425.283.625.365)</b> |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                        |             |                          |                          |
|       | Nhận chi viện   |             | 1.215.272.000.000        | 813.531.593.291          |
|       | Tiền tạm ứng hoạt động nhận được  |             | 23.508.710.000           | -                        |
|       | Tiền nhận góp vốn từ cổ đông thiểu số                                     |             | 25.000.000.000           | 5.500.000.000            |
| 32    | Tiền chi mua cổ phiếu quỹ   | 23.1        | -                        | (1.721.400.000)          |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay   |             | (224.263.602.276)        | (95.413.592.383)         |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                       |             | <b>1.039.517.107.724</b> | <b>721.896.600.908</b>   |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước      |
|-------|--|-------------|------------------|----------------|
| 50    | (Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm |             | (11.449.477.749) | 29.721.688.045 |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                     | 4           | 60.108.301.683   | 30.386.613.638 |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                    | 4           | 48.658.823.934   | 60.108.301.683 |



Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập



Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là: 663 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 583).

**Cơ cấu tổ chức**

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

- ▶ **Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo**  
Là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo GCNĐKKD số 4104000027 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu của công ty con này.
- ▶ **Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức ("TAD")**  
Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 5003000109 do Sở KH & ĐT tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 94% vốn chủ sở hữu của công ty con này.
- ▶ **Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo**  
Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103000408 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 94,5% vốn cổ phần của công ty con này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### *Cơ cấu tổ chức* (tiếp theo)

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

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103008558 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng và quản lý các khu phức hợp văn phòng, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại, và cung cấp các dịch vụ phụ trợ như dịch vụ xử lý rác. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần trong công ty con này.

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

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010071 do Sở KH & ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này.

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

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010034 do Sở KH & ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này.

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

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty nắm giữ 60% vốn cổ phần của công ty con này.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

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

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

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

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

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho chủ yếu là đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành hoặc đang xây dựng chủ yếu để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính dựa trên giá trị thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao/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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao/hao mòn lũy kế được xoá sổ khỏi bảng cân đối kế toán hợp nhất và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Quyền sử dụng đất**

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của mỗi tài sản như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 - 20 năm  |
| Máy móc và thiết bị      | 4 - 10 năm  |
| Phương tiện vận tải      | 5 - 10 năm  |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 6 năm   |
| Quyền sử dụng đất        | 20 - 47 năm |
| Phần mềm máy tính        | 5 năm       |

**3.6 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Đất                  | 36 - 39 năm |
| Nhà cửa và nhà xưởng | 15 - 37 năm |

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

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

#### 3.7 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

#### 3.8 *Các khoản đầu tư*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

*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 giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.9 Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản chi phí hội đủ điều kiện để vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.10 Chi phí trả trước**

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

**3.11 Thuê hoạt động**

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai 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 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

##### *Quỹ dự phòng tài chính*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

#### 3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu bán đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng được xác định là giá trị hiện tại tổng số tiền được nhận và sẽ được nhận khi lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong 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.

##### *Doanh thu từ cho thuê hoạt động*

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo 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 nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, trái phiếu, các khoản nợ và vay.

*Công cụ tài chính - Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

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

|                            | VNĐ                   |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                            | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Tiền mặt                   | 413.795.098           | 218.280.698           |
| Tiền gửi ngân hàng         | 44.462.028.836        | 59.890.020.985        |
| Các khoản tương đương tiền | 3.783.000.000         | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>48.658.823.934</b> | <b>60.108.301.683</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|   | VNĐ                             |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )                                | 1.349.336.106.319               | 1.288.686.217.674               |
| Bên thứ ba, trong đó:   | 693.251.914.533                 | 696.117.829.566                 |
| - Công ty Cổ phần Truyền thông Việt Nam                                   | 132.016.112.987                 | 132.016.112.987                 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức                                    | 87.251.423.436                  | 86.179.731.950                  |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA | 101.737.548.017                 | 61.451.534.644                  |
| - Công ty CP sữa công nghệ cao Việt Nam - US                              | 19.232.389.354                  | 41.467.301.194                  |
| - Các khách hàng khác   | <u>353.014.440.739</u>          | <u>375.003.148.791</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>2.042.588.020.852</u></b> | <b><u>1.984.804.047.240</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                                 |                                 |
| <i>Ngắn hạn</i>   |                                 |                                 |
| - Bên liên quan   | 270.901.683.440                 | 264.956.313.173                 |
| - Bên thứ ba  | <u>404.401.063.157</u>          | <u>455.004.060.377</u>          |
|   | <u>675.302.746.597</u>          | <u>719.960.373.550</u>          |
| <i>Dài hạn</i>  |                                 |                                 |
| - Bên liên quan   | 1.078.434.422.879               | 1.023.729.904.501               |
| - Bên thứ ba  | <u>288.850.851.376</u>          | <u>241.113.769.189</u>          |
|   | <u>1.367.285.274.255</u>        | <u>1.264.843.673.690</u>        |

Tập đoàn đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 22*).

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|  | VNĐ                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )       | 49.191.610.912                | 48.145.416.162                |
| Bên thứ ba, trong đó:                            | 486.367.260.429               | 370.752.045.564               |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Sài Gòn – MeKong | 222.303.440.000               | -                             |
| - Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức           | 150.276.730.319               | 318.821.430.955               |
| - Công ty Cổ phần Delta Miền Nam                 | 44.798.191.394                | 24.786.482.665                |
| - Các bên khác                                   | <u>68.988.898.716</u>         | <u>27.144.131.944</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b><u>535.558.871.341</u></b> | <b><u>418.897.461.726</u></b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|  | VNĐ                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> )                         | 505.694.309.874                 | 609.320.836.029                 |
| Bên thứ ba, trong đó:  | 666.318.543.747                 | 613.148.194.386                 |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam                       | 589.273.170.255                 | 570.325.836.493                 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu và Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE | 41.818.228.732                  | 2.904.850.000                   |
| - Các khách hàng khác  | 35.227.144.760                  | 39.917.507.893                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>1.172.012.853.621</u></b> | <b><u>1.222.469.030.415</u></b> |

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

|  | VNĐ                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Khu công nghiệp ("KCN") Tân Đức - Giai đoạn I & II | 1.137.961.154.603               | 1.021.786.822.843               |
| Khu E-City Tân Đức                                 | 997.759.249.934                 | 763.725.632.855                 |
| Khu chung cư Tân Đức                               | 366.728.789.489                 | 363.890.607.582                 |
| KCN Tân Tạo – Khu Hiện hữu và Mở rộng              | 485.491.485.166                 | 295.957.217.841                 |
| Khu vui chơi giải trí Tân Đức                      | 329.148.898.538                 | 266.969.020.356                 |
| Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng                  | 214.384.560.000                 | 214.384.560.000                 |
| Nhà xưởng cho thuê - KCN Tân Đức                   | 101.327.360.912                 | 113.219.634.507                 |
| Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương                    | 391.391.240.961                 | 157.325.056.553                 |
| Chung cư Tân Tạo Plaza                             | 26.971.713.942                  | 27.676.194.940                  |
| Khu dân cư Tân Đức                                 | 74.155.434.369                  | 79.498.302.483                  |
| Dự án khác   | 178.595.119.197                 | 113.042.463.120                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b><u>4.303.915.007.111</u></b> | <b><u>3.417.475.513.080</u></b> |

Tập đoàn đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng của Tập đoàn (*Thuyết minh số 15 và 22*) và cho các khoản vay của các công ty liên quan (*Thuyết minh số 29*).

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                 | Nhà cửa<br>và vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản<br>khác | Tổng cộng        |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
|                                 |                             |                        |                        |                       |                 | VND              |
| <b>Nguyên giá:</b>              |                             |                        |                        |                       |                 |                  |
| Số đầu năm                      | 102.304.792.786             | 6.559.661.683          | 26.246.891.284         | 1.824.347.769         | 71.556.420      | 137.007.249.942  |
| Tăng trong năm                  | 725.808.225                 | 150.620.000            | -                      | -                     | -               | 876.428.225      |
| Số cuối năm                     | 103.030.601.011             | 6.710.281.683          | 26.246.891.284         | 1.824.347.769         | 71.556.420      | 137.883.678.167  |
| <b>Trong đó</b>                 |                             |                        |                        |                       |                 |                  |
| Đã khấu hao hết                 | 5.776.848.792               | 3.651.807.887          | 6.155.601.994          | 1.572.894.544         | 30.480.000      | 17.187.633.217   |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                             |                        |                        |                       |                 |                  |
| Số đầu năm                      | (32.884.400.115)            | (6.125.513.801)        | (22.766.614.523)       | (1.685.464.519)       | (71.556.420)    | (63.533.549.378) |
| Khấu hao trong năm              | (6.576.291.723)             | (361.082.045)          | (2.636.206.105)        | (52.169.937)          | -               | (9.625.749.810)  |
| Số cuối năm                     | (39.460.691.838)            | (6.486.595.846)        | (25.402.820.628)       | (1.737.634.456)       | (71.556.420)    | (73.159.299.188) |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                             |                        |                        |                       |                 |                  |
| Số đầu năm                      | 69.420.392.671              | 434.147.882            | 3.480.276.761          | 138.883.250           | -               | 73.473.700.564   |
| Số cuối năm                     | 63.569.909.173              | 223.685.837            | 844.070.656            | 86.713.313            | -               | 64.724.378.979   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | <i>Quyền sử dụng đất</i> |                 | <i>Phần mềm máy tính</i> | <i>VNĐ</i>       |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|
|                                |                          |                 |                          | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                          |                 |                          |                  |
| Số đầu năm và số cuối năm      | 16.696.109.435           | 4.296.215.505   |                          | 20.992.324.940   |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                          |                 |                          |                  |
| Số đầu năm                     | (1.018.993.404)          | (4.296.215.505) |                          | (5.315.208.909)  |
| Hao mòn trong năm              | (186.771.336)            | -               |                          | (186.771.336)    |
| Giảm khác                      | 836.850.766              | -               |                          | 836.850.766      |
| Số cuối năm                    | (368.913.974)            | (4.296.215.505) |                          | (4.665.129.479)  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                          |                 |                          |                  |
| Số đầu năm                     | 15.677.116.031           | -               |                          | 15.677.116.031   |
| Số cuối năm                    | 16.327.195.461           | -               |                          | 16.327.195.461   |

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

|   | <i>VNĐ</i>             |                        |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>     | <i>Số đầu năm</i>      |
| Chi phí đền bù, giải tỏa và quyền sử dụng đất (*) | 100.000.000.000        | 100.000.000.000        |
| Dự án tòa nhà lưu trú công nhân                   | 36.806.398.106         | 36.806.398.106         |
| Triển khai phần mềm SAP                           | 4.979.246.600          | 4.979.246.600          |
| Nhà máy xử lý nước thải                           | 5.231.858.026          | 4.858.876.088          |
| Tài sản khác                                      | 2.895.980.433          | 2.687.663.153          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>149.913.483.165</b> | <b>149.332.183.947</b> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                | VNĐ                      |                                 |                         |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|                                | <i>Quyền sử dụng đất</i> | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> | <i>Tổng cộng</i>        |
| <b>Nguyên giá:</b>             |                          |                                 |                         |
| Số đầu năm                     | 21.909.795.907           | 215.191.499.130                 | 237.101.295.037         |
| Chuyển từ hàng tồn kho         | -                        | 30.528.736.702                  | 30.528.736.702          |
| Số cuối năm                    | <u>21.909.795.907</u>    | <u>245.720.235.832</u>          | <u>267.630.031.739</u>  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |                          |                                 |                         |
| Số đầu năm                     | (8.424.033.766)          | (30.092.098.568)                | (38.516.132.334)        |
| Hao mòn trong năm              | <u>(1.407.451.564)</u>   | <u>(9.980.076.078)</u>          | <u>(11.387.527.642)</u> |
| Số cuối năm                    | <u>(9.831.485.330)</u>   | <u>(40.072.174.646)</u>         | <u>(49.903.659.976)</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |                          |                                 |                         |
| Số đầu năm                     | <u>13.485.762.141</u>    | <u>185.099.400.562</u>          | <u>198.585.162.703</u>  |
| Số cuối năm                    | <u>12.078.310.577</u>    | <u>205.648.061.186</u>          | <u>217.726.371.763</u>  |

*Thuyết minh bổ sung:*

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi trên sổ tại ngày này.
- Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 30.

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

|   | VNĐ                             |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>              | <i>Số đầu năm</i>               |
| <b>Giá gốc của các khoản đầu tư</b>                   |                                 |                                 |
| Đầu tư vào công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 13.1)  | 384.745.203.317                 | 362.827.734.586                 |
| Các khoản đầu tư dài hạn khác                         | 3.118.440.620.282               | 2.893.663.360.282               |
| Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết<br>(Thuyết minh số 13.2) | 13.994.600.000                  | 13.994.600.000                  |
| Góp vốn vào Công ty khác<br>(Thuyết minh số 13.3)     | 3.049.570.263.869               | 2.824.793.003.869               |
| Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 13.4)             | <u>54.875.756.413</u>           | <u>54.875.756.413</u>           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>3.503.185.823.599</b>        | <b>3.256.491.094.868</b>        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn            |                                 |                                 |
| Cổ phiếu niêm yết (Thuyết minh số 13.2)               | (4.478.272.000)                 | (4.198.380.000)                 |
| Các công ty khác (Thuyết minh số 13.3)                | <u>(61.546.878.511)</u>         | <u>(56.757.991.436)</u>         |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                  | <b><u>3.437.160.673.088</u></b> | <b><u>3.195.534.723.432</u></b> |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tập đoàn đã đầu tư vào các công ty liên kết có loại hình kinh doanh dịch vụ liên quan đến các hoạt động chính của Tập đoàn với chi tiết như sau:

| Tên các công ty liên kết                            | Lĩnh vực kinh doanh  | Ngày 31 tháng 12 năm 2014 |              | Ngày 31 tháng 12 năm 2013 |              |                        |
|---|--|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|------------------------|
|   |  | Tình trạng hoạt động      | % sở hữu (*) | Giá trị ghi sổ VNĐ        | % sở hữu (*) | Giá trị ghi sổ VNĐ     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo | Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư  | Trước hoạt động           | 38,46        | 166.695.922.089           | 38,46        | 166.637.601.590        |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo                   | Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế | Trước hoạt động           | 49,00        | 122.581.967.820           | 49,00        | 113.330.455.964        |
| Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo                     | Sản xuất và kinh doanh xi măng, vật liệu xây dựng, bao bì và xây dựng công trình                               | Trước hoạt động           | 42,00        | 82.328.744.318            | 42,00        | 82.859.677.032         |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình        | Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng                                  | Đang hoạt động            | 20,00        | 13.138.569.090            | -            | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |  |                           |              | <b>384.745.203.317</b>    |              | <b>362.827.734.586</b> |

(\*) Tỷ lệ sở hữu theo GCNĐKGD của các công ty này. Các công ty liên kết này chưa được niêm yết trên các sàn giao dịch chứng khoán.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

### 13.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Bảng sau trình bày các thông tin tài chính tóm tắt về thay đổi của khoản đầu tư vào công ty liên kết trong năm:

|  | Công ty Cổ phần Đầu tư<br>và Phát triển Đô thị<br>Tân Tạo | Công ty Cổ phần<br>Bệnh viện Tân Tạo | Công ty Cổ phần Xi<br>măng Tân Tạo | Công ty Cổ phần Du lịch<br>Sài Gòn – Quảng Bình | VNĐ              |
|--|---|--------------------------------------|------------------------------------|---|------------------|
| <b>Giá trị đầu tư</b>                                    |   |                                      |                                    |   |                  |
| Số đầu năm   | 188.625.256.784   | 113.606.498.924                      | 84.000.000.000                     | -   | 386.231.755.708  |
| Tăng giá trị đầu tư                                      | 412.850.000   | 11.134.612.525                       | -                                  | 13.000.000.000                                  | 24.547.462.525   |
| Số cuối năm  | 189.038.106.784   | 124.741.111.449                      | 84.000.000.000                     | 13.000.000.000                                  | 410.779.218.233  |
| <b>Phần lũy kế (lỗ) lãi sau khi mua công ty liên kết</b> |   |                                      |                                    |   |                  |
| Số đầu năm   | (21.987.655.194)  | (276.042.960)                        | (1.140.322.968)                    | -   | (23.404.021.122) |
| Phần (lỗ) lãi từ công ty<br>liên kết                     | (354.529.501)   | (1.883.100.669)                      | (530.932.714)                      | 138.569.090                                     | (2.629.993.794)  |
| Số cuối năm  | (22.342.184.695)  | (2.159.143.629)                      | (1.671.255.682)                    | 138.569.090                                     | (26.034.014.916) |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                   |   |                                      |                                    |   |                  |
| Số đầu năm   | 166.637.601.590   | 113.330.455.964                      | 82.859.677.032                     | -   | 362.827.734.586  |
| Số cuối năm  | 166.695.922.089   | 122.581.967.820                      | 82.328.744.318                     | 13.138.569.090                                  | 384.745.203.317  |



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.2 Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết

|  | Số cuối năm          |                   | Số đầu năm           |                   |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|  | Giá trị VNĐ          | Số lượng cổ phiếu | Giá trị VNĐ          | Số lượng cổ phiếu |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân</b> |                      |                   |                      |                   |
| Giá vốn đầu tư                               | 13.994.600.000       | 1.399.460         | 13.994.600.000       | 1.399.460         |
| Dự phòng giảm giá đầu tư                     | (4.478.272.000)      |                   | (4.198.380.000)      |                   |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                         | <b>9.516.328.000</b> |                   | <b>9.796.220.000</b> |                   |

#### 13.3 Góp vốn vào công ty khác

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

|  | Số cuối năm              |              | Số đầu năm               |              |
|--|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|  | Giá trị VNĐ              | % sở hữu (*) | Giá trị VNĐ              | % sở hữu (*) |
| <b>Giá trị góp vốn</b>   |                          |              |                          |              |
| Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo                        | 1.751.232.089.908        | 19,00        | 1.686.851.829.908        | 17,00        |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo ("TTUC")                             | 811.560.043.671          | 15,00        | 654.163.043.671          | 15,00        |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo 2                                 | 416.655.820.290          | 10,00        | 416.655.820.290          | 10,00        |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Lạt                                     | 25.519.500.000           | 15,95        | 25.519.500.000           | 15,95        |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội                   | 16.000.000.000           | 16,00        | 16.000.000.000           | 16,00        |
| Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Sài Gòn                            | 9.000.000.000            | 18,00        | 9.000.000.000            | 18,00        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo                             | 11.000.000.000           | 7,27         | 8.000.000.000            | 7,27         |
| Công ty Cơ khí 276   | 5.602.810.000            | 16,40        | 5.602.810.000            | 16,40        |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo | 3.000.000.000            | 0,06         | 3.000.000.000            | 0,06         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>3.049.570.263.869</b> |              | <b>2.824.793.003.869</b> |              |
| Dự phòng giảm giá đầu tư   | (61.546.878.511)         |              | (56.757.991.436)         |              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b>2.988.023.385.358</b> |              | <b>2.768.035.012.433</b> |              |

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 13.4 Các khoản đầu tư dài hạn khác

|                   | VNĐ                          |                              |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
|                   | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Dự án Bãi Sao (i) | 53.053.395.384               | 53.053.395.384               |
| Khoản đầu tư khác | <u>1.822.361.029</u>         | <u>1.822.361.029</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>54.875.756.413</u></b> | <b><u>54.875.756.413</u></b> |

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

### 14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa trị giá 149.808.807.119 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 156.559.742.022 VNĐ). Những chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng các khu công nghiệp và các dự án phát triển bất động sản của Tập đoàn.

### 15. VAY NGẮN HẠN

|   | VNĐ                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22) | 470.911.286.948               | 577.093.950.941               |
| Vay ngắn hạn ngân hàng                      | <u>35.697.000.000</u>         | <u>54.500.000.000</u>         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b><u>506.608.286.948</u></b> | <b><u>631.593.950.941</u></b> |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

#### Vay ngắn hạn ngân hàng

| Ngân hàng  | Số cuối năm<br>VNĐ           | Thời hạn<br>và ngày đáo hạn      | Lãi suất                         | Hình thức thế chấp  | Mục đích sử dụng                |
|--|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|---------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ<br>phần Đại Chúng Việt Nam           | 24.000.000.000               | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2014 (*) | Lãi suất<br>cố định<br>(11%/năm) | Quyền sử dụng của 931.366 m <sup>2</sup><br>và các tài sản trên đất tại khu B,<br>thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng<br>giá trị 1.974 tỷ VNĐ   | Bổ sung nhu cầu<br>vốn lưu động |
| Ngân hàng Nông nghiệp và<br>Phát triển Nông thôn<br>Việt Nam | 11.697.000.000               | Ngày 31 tháng<br>12 năm 2014 (*) | Lãi suất<br>cố định<br>(12%/năm) | Quyền sử dụng của lô đất 1847<br>thuộc dự án Khu Dân cư Tân Đức<br>ước tính khoảng 43,6 tỷ VNĐ và<br>quyền sử dụng đất số T923649 tại<br>KCN Tân Tạo giá trị ước tính khoảng<br>35 tỷ VNĐ | Bổ sung nhu cầu<br>vốn lưu động |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>35.697.000.000</u></b> |                                  |                                  |   |                                 |

(\*) Tập đoàn dự định xin phê duyệt từ Ngân hàng về việc gia hạn trả các khoản vay này trong năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | VNĐ                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> ) | 22.763.811.589                | 29.724.560.000                |
| Bên thứ ba                                 | 130.483.967.121               | 140.749.425.024               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b><u>153.247.778.710</u></b> | <b><u>170.473.985.024</u></b> |

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

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

|   | VNĐ                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 28.2</i> ) | 41.527.719.429               | 41.309.076.775               |
| Thuế giá trị gia tăng                                     | 16.164.176.052               | 19.828.558.985               |
| Thuế thu nhập cá nhân                                     | 440.672.463                  | 854.654.224                  |
| Các loại thuế khác  | 2.636.458.262                | 3.761.723.530                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>60.769.026.206</u></b> | <b><u>65.754.013.514</u></b> |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|   | VNĐ                           |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
| Chi phí lãi vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác                   | 169.833.509.351               | 204.547.060.574               |
| Chi phí hoàn thành các lô đất và nhà xưởng đã bán                           | 109.580.955.126               | 117.541.851.975               |
| Chi phí lãi vay từ khoản vay với bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> ) | 37.059.116.640                | 37.059.116.640                |
| Chi phí hoạt động   | 1.618.024.506                 | 4.287.363.883                 |
| Các khoản khác  | 3.690.114.859                 | 287.679.363                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>321.781.720.482</u></b> | <b><u>363.723.072.435</u></b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGÂN HẠN KHÁC**

|  | Số cuối năm                     | VNĐ<br>Số đầu năm             |
|--|---------------------------------|-------------------------------|
| Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 29</i> ) (*)                         | 875.735.707.985                 | 799.564.183.799               |
| Bên thứ ba, trong đó:  | 468.624.394.148                 | 40.918.490.879                |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu và Xuất khẩu Gạo thom ITA-RICE (*) | 170.175.150.000                 | -                             |
| - Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)                                   | 164.785.000.000                 | -                             |
| - Trường Đại học Tân Tạo (*)   | 73.893.000.000                  | -                             |
| - Các bên khác   | 59.771.244.148                  | 40.918.490.879                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>1.344.360.102.133</u></b> | <b><u>840.482.674.678</u></b> |

(\*) Số dư này chủ yếu bao gồm các khoản nhận ứng trước mà Công ty có kế hoạch chuyển đổi thành cổ phiếu của Công ty theo các thỏa thuận giữa các bên và phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông.

**21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

|                             | Số cuối năm                  | VNĐ<br>Số đầu năm            |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí lãi vay             | 43.352.219.267               | 22.547.760.720               |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn (*) | 40.094.936.538               | 26.870.233.577               |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc  | 2.054.798.675                | 1.423.914.661                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>85.501.954.480</u></b> | <b><u>50.841.908.958</u></b> |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VAY DÀI HẠN**

|  | VNĐ                             |                                 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| Vay dài hạn từ ngân hàng (ii)                  | 1.639.733.302.921               | 1.703.579.583.655               |
| Phát hành trái phiếu (i)                       | 130.000.000.000                 | 130.000.000.000                 |
| Vay dài hạn khác (iii)                         | 38.308.353.927                  | 47.742.236.963                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b><u>1.808.041.656.848</u></b> | <b><u>1.881.321.820.618</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                               |                                 |                                 |
| Vay dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 15) | 470.911.286.948                 | 577.093.950.941                 |
| Vay dài hạn                                    | 1.337.130.369.900               | 1.304.227.869.677               |

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

*(i) Phát hành trái phiếu*

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu với mệnh giá 130 tỷ VNĐ, và sẽ đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2015. Lãi suất áp dụng là 16%/năm cho năm đầu tiên và trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – Chi nhánh Gia Định, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam ("Vietcombank") – Chi nhánh Hồ Chí Minh, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam ("Vietinbank"), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Sài Gòn cộng 4%/năm cho các năm tiếp theo (dao động từ 10% đến 10,75%/năm). Trái phiếu được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam và được phát hành nhằm mục đích huy động nguồn vốn tài trợ cho việc xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng của Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương ở tỉnh Kiên Giang. Công ty đã sử dụng 14.000.000 cổ phiếu ITA thuộc sở hữu của bà Đặng Thị Hoàng Yến, 7.500.000 cổ phiếu ITA thuộc sở hữu cả Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát Triển Tân Đông Phương và quyền sử dụng của 14.614,8 m<sup>2</sup> đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo làm tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn từ ngân hàng:

| Ngân hàng   | Số cuối năm         | Thời hạn và ngày đáo hạn                        | Lãi suất  | Hình thức thế chấp  | Mục đích vay                          |
|---|---------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")  | 321.130.000.000 VNĐ | Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 11 năm 2015 | Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% -6% và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 11,5% đến 13,9%/năm) | Quyền sử dụng của 41.786 m <sup>2</sup> số T992375 tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng của 248,7 ha đất và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng đất số AI 212802 diện tích 265.693 m <sup>2</sup> tại KCN Tân Đức sở hữu bởi TAD.              | Tài trợ dự án Kiên Lương              |
|   | 32.700.000.000      | Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 11 năm 2015 |   |   | Bổ sung nhu cầu vốn lưu động          |
|   | 27.200.000.000      | Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 11 năm 2015 |   |   |                                       |
|   | 29.275.384.000      | Hoàn trả hàng quý đến ngày 1 tháng 1 năm 2020   |   | 468.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo; 350.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi TTUC; Quyền sử dụng đất số BC136293 diện tích 5.550 m <sup>2</sup> và Quyền sử dụng đất số BO 218496 diện tích 2.486 m <sup>2</sup> tại KCN Tân Đức sở hữu bởi TAD. | Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức      |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam | 177.400.000.000     | Hoàn trả hàng quý đến ngày 24 tháng 12 năm 2015 | Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 4,2%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 12% đến 13,9%/năm)         | Quyền sử dụng đất tại Khu C thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng trị giá 899,5 tỷ VNĐ; Nguồn thu từ dự án E-City Tân Đức   | Tài trợ dự án E-City Tân Đức          |
|   | 14.967.000.000      | Hoàn trả hàng quý đến ngày 29 tháng 7 năm 2015  |   | Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất của các khu I và III thuộc KCN Tân Đức giai đoạn I  | Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn I |

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm<br>VNĐ  | Thời hạn và<br>ngày đáo hạn                             | Lãi suất  | Hình thức thế chấp  | Mục đích vay   |
|--|---|---|---|---|--|
| Ngân hàng<br>Thương mại<br>Cổ phần Hàng<br>Hải Việt Nam        | 154.440.828.961   | Hoàn trả hàng quý đến<br>ngày 20 tháng 10 năm<br>2016   | Lãi suất hiện hành quy định<br>bởi Ngân hàng và được<br>thay đổi mỗi 6 tháng (dao<br>động từ 12% đến<br>15%/năm)  | 561.839 m <sup>2</sup> đất và cơ sở hạ tầng KCN<br>Tân Đức giai đoạn II thuộc quyền sở<br>hữu của TAD   | Tài trợ dự án<br>KCN Tân Đức<br>giai đoạn II   |
| Ngân hàng<br>Thương mại<br>Cổ phần Ngoại<br>thương<br>Việt Nam | 130.378.000.000   | Ngày 25 tháng 12<br>năm 2014 (*)                        | Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12<br>tháng + 3%/năm và được<br>thay đổi mỗi 3 tháng (dao<br>động từ 9% đến<br>10,5%/năm)  | Quyền thu các khoản phải thu từ hợp<br>đồng thuê lại đất, nhà xưởng<br>và quyền sử dụng đất thuộc giai đoạn I<br>và II của dự án đầu tư xây dựng KCN<br>Tân Đức |  |
| Ngân hàng<br>Thương mại Cổ<br>phần Đại<br>Chung Việt<br>Nam    | 202.148.208.334<br>155.944.284.305<br>129.957.305.556<br>50.568.930.556 | Hoàn trả mỗi 6 tháng<br>đến ngày 15 tháng 8<br>năm 2015 | Trung bình lãi suất tiền<br>gửi 12 tháng của các<br>ngân hàng BIDV,<br>Vietcombank và<br>Vietinbank + 3%/năm và<br>được thay đổi mỗi 6<br>tháng (lãi suất trung bình<br>10,69%/năm) | Quyền sử dụng của 931.366 m <sup>2</sup><br>và các tài sản trên đất tại khu B,<br>thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng giá<br>trị 1.974 tỷ VNĐ                   | Bổ sung nhu cầu<br>vốn lưu động<br>Tài trợ dự án<br>E-City Tân Đức<br>Bổ sung nhu cầu<br>vốn lưu động<br>Bổ sung nhu cầu<br>vốn lưu động |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

| Ngân hàng                                       | Số cuối năm    | Thời hạn và ngày đáo hạn                          | Lãi suất   | Hình thức thế chấp   | Mục đích vay                                  |
|---|----------------|---|--|--|---|
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam                   | 9.437.688.745  | Hoàn trả hàng tháng đến ngày 1 tháng 6 năm 2018   | Lãi suất cố định 6,9%/năm  | Quyền sử dụng và tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai từ dự án "Nhà máy xử lý nước thải", giá trị 59 tỷ VNĐ             | Tài trợ việc xây dựng Nhà máy xử lý nước thải |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh | 11.306.949.901 | Hoàn trả hàng tháng đến ngày 28 tháng 10 năm 2018 | Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 4,5%/năm và được áp dụng đến khi có thông báo mới (cao hơn từ 12% đến 15%/năm) | 7.000.000 cổ phiếu của TAD thuộc quyền sở hữu của Công ty; Quyền thu các khoản phải thu và 10 nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của TAD | Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn I         |

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

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

| Ngân hàng                                      | Số cuối năm<br>VNĐ | Thời hạn và<br>ngày đáo hạn                           | Lãi suất   | Hình thức thế chấp   | Mục đích vay                       |
|--|--------------------|---|--|--|------------------------------------|
| Ngân hàng<br>Thương mại<br>Cổ phần<br>Quốc Dân | 58.065.681.317     | Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày<br>17 tháng 11 năm 2017 | Lãi suất tiền gửi kỳ hạn<br>12 tháng + 5,2%/năm<br>và được thay đổi mỗi 3<br>tháng (trung bình<br>11%/năm) | Quyền sử dụng đất số BC<br>136291 và BC 136292 tại<br>KCN Tân Đức với tổng giá trị<br>là 161,9 tỷ VNĐ được sở<br>hữu bởi TAD   | Tài trợ dự án<br>Kiên Lương        |
|  | 20.000.000.000     | Ngày 17 tháng 5 năm 2016                              | Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12<br>tháng + 5,2%/năm và được<br>thay đổi mỗi<br>3 tháng (trung bình<br>11%/năm) | 10 triệu cổ phần của TAD   | Bổ sung nhu cầu<br>vốn lưu động    |
|  | 30.697.041.246     | Ngày 10 tháng 5 năm 2013 (*)                          | Áp dụng lãi suất của Ngân<br>hàng và thay đổi khi có<br>thông mới (dao động từ<br>12,5% đến 13,5%/năm)     | Quyền sử dụng đất số<br>BC136290 diện tích 2.486 m <sup>2</sup><br>thuộc dự án khu dân cư Tân<br>Đức thuộc quyền sở hữu của<br>TAD và Quyền sử dụng đất<br>54.571 m <sup>2</sup> của dự án E-city Tân<br>Đức thuộc quyền sở hữu của<br>Công ty | Bổ sung<br>nhu cầu<br>vốn lưu động |
|  | 41.000.000.000     | Ngày 3 tháng 5 năm 2013 (*)                           |  |  |                                    |
|  | 8.398.000.000      | Ngày 3 tháng 2 năm 2014 (*)                           |  |  |                                    |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

| Ngân hàng                                     | Số cuối năm              | Thời hạn và ngày đáo hạn                          | Lãi suất  | Hình thức thế chấp  | Mục đích vay                 |
|---|--------------------------|---|---|---|------------------------------|
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn | 18.700.000.000           | Hoàn trả hàng tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 | Lãi tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3%/năm và có thể được thay đổi mỗi 3 tháng (dao động từ 12,5% đến 13%/năm) | Quyền sử dụng của 28.934 m <sup>2</sup> đất tại Xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với tổng giá trị là 46 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của TAD   | Bổ sung nhu cầu vốn lưu động |
|   | 15.400.000.000           | Hoàn trả hàng tháng đến ngày 27 tháng 6 năm 2016  | Lãi tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3%/năm và có thể được thay đổi mỗi 3 tháng (dao động từ 12,5% đến 13%/năm) | Quyền sử dụng đất của 5.550 m <sup>2</sup> thửa đất số 1845 và toàn bộ tài sản trên đất ở phường Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với tổng giá trị là 33,3 tỷ VNĐ thuộc quyền sở hữu của TAD | Bổ sung nhu cầu vốn lưu động |
|   | 618.000.000              | Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 6 năm 2015    |   |   | Tài trợ dự án E-City Tân Đức |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>1.639.733.302.921</b> |   |   |   |                              |

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn phải trả

461.359.392.050

(\*) Tập đoàn dự định xin phê duyệt từ Ngân hàng về việc gia hạn trả các khoản vay này trong năm 2015.

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

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

##### (iii) Các khoản vay dài hạn khác

| Bên cho vay  | Số cuối năm<br>VNĐ                               | Thời hạn và<br>ngày đáo hạn                           | Lãi suất  | Hình thức thế chấp  | Mục đích vay  |
|--|--|---|---|---|---|
| Công ty Đầu tư<br>Tài chính Nhà<br>nước Thành phố<br>Hà Chi Minh | 18.593.750.000                                   | Hoàn trả hàng quý<br>đến ngày 15 tháng 3<br>năm 2021  | Lãi suất trái phiếu đô<br>thị Thành phố Hồ Chí<br>Minh kỳ hạn 10 năm<br>+ 0,5%/năm (trung<br>bình 9,8%/năm) | 7.000.000 cổ phần của<br>TAD  | Tài trợ việc xây dựng công trình<br>Khu căn hộ Tân Tạo      |
|  | 4.220.756.715                                    | Hoàn trả hàng quý<br>đến ngày 15 tháng 9<br>năm 2019  |   | 2.500.000 cổ phần của<br>TAD  | Tài trợ việc xây dựng công<br>trình nhà máy xử lý nước thải |
|  | 9.714.000.000                                    | Hoàn trả hàng quý<br>đến ngày 28 tháng 12<br>năm 2017 |   | Quyền sử dụng đất với diện tích<br>24.327 m <sup>2</sup> và tổng giá trị tài sản<br>hoàn thành từ "Trung tâm Dạy<br>Nghề Công nghệ và Ứng dụng<br>Tân Đức" sở hữu bởi Công ty<br>trị giá 123 tỷ VNĐ | Tài trợ dự án Khu dân cư<br>Tân Đức                         |
| 5.779.847.212  | Hoàn trả hàng<br>đến ngày 25 tháng 7<br>năm 2021 | Lãi suất cố định<br>(13%/năm)                         | Lãi suất cố định<br>(10%/năm)   |   |   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>38.308.353.927</b>                            |   |   |   |   |
| Trong đó:<br>Vay dài hạn<br>đến hạn phải<br>trả                  | 9.551.894.898                                    |   |   |   |   |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 23.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

|                                     | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ     | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng         |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------|------------------|---------------------------|---|-------------------|
|                                     |                   |                         |                  |                           |   | VNE               |
| <b>Năm trước</b>                    |                   |                         |                  |                           |   |                   |
| Số đầu năm                          | 4.451.518.800.000 | 937.452.057.511         | (8.053.570.000)  | 9.154.986.000             | 501.229.837.577                         | 5.891.302.111.088 |
| Phát hành cổ phiếu                  | 1.156.780.320.000 | -                       | -                | -                         | -                                       | 1.156.780.320.000 |
| Cổ phiếu thưởng                     | 301.071.470.000   | (281.075.230.000)       | -                | -                         | (19.996.240.000)                        | -                 |
| Cổ tức bằng cổ phiếu                | 281.075.230.000   | -                       | -                | -                         | (281.075.230.000)                       | -                 |
| Mua lại cổ phiếu quỹ                | -                 | -                       | (1.721.400.000)  | -                         | -                                       | (1.721.400.000)   |
| Thu hồi lại cổ phiếu<br>thường      | -                 | -                       | (2.208.180.000)  | -                         | 2.208.180.000                           | -                 |
| Khác                                | 33.290.000        | -                       | -                | -                         | (33.290.000)                            | -                 |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm        | -                 | -                       | -                | -                         | 87.229.973.624                          | 87.229.973.624    |
| Số cuối năm                         | 6.190.479.110.000 | 656.376.827.511         | (11.983.150.000) | 9.154.986.000             | 289.563.231.201                         | 7.133.591.004.712 |
| <b>Năm nay</b>                      |                   |                         |                  |                           |   |                   |
| Số đầu năm                          | 6.190.479.110.000 | 656.376.827.511         | (11.983.150.000) | 9.154.986.000             | 289.563.231.201                         | 7.133.591.004.712 |
| Phát hành cổ phiếu (i)              | 1.000.000.000.000 | (340.000.000.000)       | -                | -                         | -                                       | 660.000.000.000   |
| Thu hồi lại cổ phiếu<br>thường (ii) | -                 | -                       | (690.760.000)    | -                         | 690.760.000                             | -                 |
| Cổ phiếu thưởng (iii)               | -                 | (9.000.000.000)         | 9.000.000.000    | -                         | -                                       | -                 |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm        | -                 | -                       | -                | -                         | 144.362.958.923                         | 144.362.958.923   |
| Số cuối năm                         | 7.190.479.110.000 | 307.376.827.511         | (3.673.910.000)  | 9.154.986.000             | 434.616.950.124                         | 7.937.953.963.635 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

- (i) Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2013, và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 0201/NQ-HĐQT-ITA-14 ngày 2 tháng 1 năm 2014 thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để cân trừ công nợ với các đối tác chi viện đặc biệt cho Công ty đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 100.000.000 cổ phiếu vào ngày 20 tháng 1 năm 2014 với giá phát hành là 6.600 VNĐ/cổ phiếu cho các đối tác này. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng 1.000.000.000.000 VNĐ và thặng dư vốn cổ phần của Công ty giảm 340.000.000.000 VNĐ tại ngày này thể hiện sự chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá của các cổ phiếu.
- (ii) Vào tháng 5 năm 2014, Công ty đã thu hồi 69.076 cổ phiếu thường đã phát hành cho nhân viên theo Chương trình Lựa chọn cho Người lao động từ các nhân viên đã nghỉ việc.
- (iii) Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông năm 2014, vào ngày 7 tháng 7 năm 2014, Ban Giám đốc quyết định thưởng 900.000 cổ phiếu quý cho các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Cán bộ công nhân viên, các cá nhân, tổ chức đóng góp vì sự phát triển của Công ty trong năm 2013, từ nguồn thặng dư vốn cổ phần của Công ty.

Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, vốn cổ phần của Công ty tăng lên 7.190.479.110.000 VNĐ, và đã được chấp thuận theo GCNĐKKD thay đổi lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 10 năm 2014.

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

|                                 | VNĐ                      |                          |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                 | Năm nay                  | Năm trước                |
| <b>Vốn cổ phần đã phát hành</b> |                          |                          |
| Số đầu năm                      | 6.190.479.110.000        | 4.451.518.800.000        |
| Tăng trong năm                  | 1.000.000.000.000        | 1.738.960.310.000        |
| Trong đó:                       |                          |                          |
| - Cổ phiếu phát hành mới        | 1.000.000.000.000        | 1.156.813.610.000        |
| - Cổ phiếu thường               | -                        | 301.071.470.000          |
| - Cổ tức trả bằng cổ phiếu      | -                        | 281.075.230.000          |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b>7.190.479.110.000</b> | <b>6.190.479.110.000</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.3 Cổ phiếu**

|   | <i>Số lượng cổ phiếu</i> |                    |
|---|--------------------------|--------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>       | <i>Số đầu năm</i>  |
| Cổ phiếu được phép phát hành                    | 719.047.911              | 619.047.911        |
| Cổ phiếu đã phát hành                           | 719.047.911              | 619.047.911        |
| Cổ phiếu đã phát hành và được<br>góp vốn đầy đủ | 719.047.911              | 619.047.911        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                       | <i>719.047.911</i>       | <i>619.047.911</i> |
| Cổ phiếu quỹ                                    |                          |                    |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                       | <i>(142.032)</i>         | <i>(972.956)</i>   |
| Cổ phiếu đang lưu hành                          |                          |                    |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                       | <i>718.905.879</i>       | <i>618.074.955</i> |

**23.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu**

|   | <i>Năm nay</i>  | <i>Năm trước</i> |
|---|-----------------|------------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu<br>cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ) | 144.362.958.923 | 87.229.973.624   |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành<br>bình quân                                     | 713.719.093     | 598.129.834      |
| Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ)  | 202             | 146              |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU**

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

|  | Năm nay                 | VNĐ<br>Năm trước         |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu gộp</b>   | <b>404.673.518.033</b>  | <b>295.216.933.845</b>   |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                          |
| Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng            | 149.769.753.274         | 152.536.397.820          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                   | 113.225.208.234         | 88.649.316.952           |
| Doanh thu cho thuê tài chính nhà xưởng, kho bãi và văn phòng | 81.181.542.620          | -                        |
| Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và văn phòng | 53.373.144.253          | 54.031.219.073           |
| Doanh thu bán căn hộ   | 7.123.869.652           | -                        |
| <b>Hàng bán trả lại</b>                                      | <b>(61.113.650.354)</b> | <b>(283.973.268.650)</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                          |
| Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng            | (59.687.121.574)        | (283.352.854.415)        |
| Doanh thu bán căn hộ   | (1.426.528.780)         | (620.414.235)            |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                       | <b>343.559.867.679</b>  | <b>11.243.665.195</b>    |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                          |
| Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng            | 90.082.631.700          | (130.816.456.595)        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                   | 113.225.208.234         | 88.649.316.952           |
| Doanh thu cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng           | 53.373.144.253          | 54.031.219.073           |
| Doanh thu cho thuê tài chính nhà xưởng, kho bãi và văn phòng | 81.181.542.620          | -                        |
| Doanh thu bán căn hộ   | 5.697.340.872           | (620.414.235)            |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                          |
| Doanh thu với bên thứ ba                                     | 281.293.837.253         | 11.243.665.195           |
| Doanh thu với bên liên quan                                  | 62.266.030.426          | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>343.559.867.679</b>  | <b>11.243.665.195</b>    |

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | Năm nay                | VNĐ<br>Năm trước       |
|---|------------------------|------------------------|
| Thu nhập từ cổ tức  | 122.902.333.989        | 179.432.492.060        |
| Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng | 20.641.507.138         | 28.203.472.074         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                     | 6.348.379.220          | 3.828.615.470          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện                       | -                      | 2.624.244.237          |
| Lãi tiền gửi ngân hàng  | 180.286.667            | 274.737.914            |
| Thu nhập khác   | 37.352.064             | 1.834.473.002          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>150.109.859.078</b> | <b>216.198.034.757</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

|   | VNĐ                           |                              |
|---|-------------------------------|------------------------------|
|   | Năm nay                       | Năm trước                    |
| Giá vốn đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng đã bán        | 32.082.710.143                | 5.578.962.961                |
| Hoàn nhập giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại | (45.805.426.163)              | (84.632.479.168)             |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp                                  | 88.114.571.419                | 80.430.316.554               |
| Giá vốn cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng          | 89.329.826.348                | 18.624.310.771               |
| Giá vốn bán căn hộ  | 5.866.183.576                 | -                            |
| Hoàn nhập giá vốn bán căn hộ trả lại                      | (901.768.828)                 | (730.900.742)                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>168.686.096.495</u></b> | <b><u>19.270.210.376</u></b> |

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | VNĐ                           |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                     |
| Chi phí lãi vay                              | 101.905.784.291               | 90.425.972.718                |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính | 5.068.779.075                 | 34.234.164.324                |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện            | 3.142.397.707                 | 63.546.250                    |
| Các khoản khác                               | 477.652.216                   | 681.210.685                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b><u>110.594.613.289</u></b> | <b><u>125.404.893.977</u></b> |

**27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|   | VNĐ                          |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|
|   | Năm nay                      | Năm trước                    |
| <b>Thu nhập khác</b>                            | <b>30.710.115.624</b>        | <b>50.331.564.643</b>        |
| Thu nhập từ dịch vụ bảo trì hệ thống xử lý nước | 22.400.000.000               | 8.539.448.888                |
| Thu nhập từ việc hủy hợp đồng thuê              | 2.637.575.535                | -                            |
| Hỗ trợ lãi suất nhận được                       | 1.000.000.000                | -                            |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định            | -                            | 34.946.727.287               |
| Khác  | 4.672.540.089                | 6.845.388.468                |
| <b>Chi phí khác</b>                             | <b>(13.467.829.912)</b>      | <b>(17.819.721.073)</b>      |
| Giá trị còn lại tài sản cố định đã thanh lý     | -                            | (5.206.699.127)              |
| Khấu hao hệ thống xử lý nước thải               | (4.500.846.537)              | (2.548.878.097)              |
| Chi phí phạt thuế TNDN chậm nộp                 | (4.913.233.793)              | (6.621.627.006)              |
| Khác  | (4.053.749.582)              | (3.442.516.843)              |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN</b>                     | <b><u>17.242.285.712</u></b> | <b><u>32.511.843.570</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 22% lợi nhuận chịu thuế, ngoại trừ Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức và Công ty TNHH Khai thác dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 22% cho các năm tiếp theo. Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức được miễn thuế TNDN trong 6 (sáu) năm từ 2006 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 (chín) năm tiếp theo.

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

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

**28.1 Thuế TNDN**

|                             | VNĐ                         |                                |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                             | Năm nay                     | Năm trước                      |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 9.754.944.784               | 7.753.888.435                  |
| Lợi ích thuế TNDN hoãn lại  | <u>(3.491.209.878)</u>      | <u>(43.060.739.013)</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b><u>6.263.734.906</u></b> | <b><u>(35.306.850.578)</u></b> |

**28.2 Thuế TNDN hiện hành**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

|  | VNĐ                    |                       |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | Năm nay                | Năm trước             |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>151.034.984.325</b> | <b>54.977.622.567</b> |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |                        |                       |
| Lỗ tính thuế   | 2.692.029.647          | 98.048.567.319        |
| Thay đổi lợi nhuận từ việc bán đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chịu thuế | 4.543.466.863          | 29.398.773.630        |
| Thay đổi dự phòng các khoản đầu tư dài hạn                               | 375.135.781            | 12.052.496.081        |
| Thay đổi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                                | 5.210.305.212          | (5.364.877.877)       |
| Thay đổi chi phí hoạt động phải trả                                      | 436.500.684            | 7.471.806.998         |
| Phần lỗ trong công ty liên kết   | 2.629.993.794          | 1.540.327.219         |
| Ảnh hưởng của khoản lãi chưa thực hiện khi hợp nhất                      | 5.154.174.768          | -                     |
| Chi phí không được khấu trừ  | 3.920.257.459          | 7.696.834.793         |
| Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế  | (122.426.665.000)      | (179.432.492.060)     |
| Khác   | 884.239.820            | (250.237.204)         |
| <b>Lợi nhuận chịu thuế điều chỉnh</b>                                    | <b>54.454.423.353</b>  | <b>26.138.821.466</b> |
| Thuế TNDN ước tính năm hiện hành   | 10.854.582.306         | 6.534.705.368         |
| Thuế TNDN được giảm của công ty con                                      | (931.869.642)          | (1.007.494.641)       |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu năm trước                        | (167.767.880)          | 2.226.677.708         |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính</b>                              | <b>9.754.944.784</b>   | <b>7.753.888.435</b>  |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm   | 41.309.076.775         | 79.780.687.374        |
| Điều chỉnh khác  | -                      | (2.827.051.773)       |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm   | (9.536.302.130)        | (43.398.447.261)      |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>                                       | <b>41.527.719.429</b>  | <b>41.309.076.775</b> |

**28.3 Lỗ chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 100.530.951.340 VNĐ (31 tháng 12 năm 2013: 98.002.400.690 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế           | VNĐ                              |                      |                                    |
|------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
|                  |                          |                        | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2014 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2014 |
| 2013             | 2018                     | 98.002.400.690         | -                                | -                    | 98.002.400.690                     |
| 2014             | 2019                     | 2.528.550.650          | -                                | -                    | 2.528.550.650                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>100.530.951.340</b> | <b>-</b>                         | <b>-</b>             | <b>100.530.951.340</b>             |

Các khoản lỗ tính thuế trên chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 28.4 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả của Tập đoàn và các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

|  | Số cuối năm             |                          | Số đầu năm           |                       | Bảo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất |  |
|--|-------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|---|--|
|  | Số cuối năm             |                          | Số đầu năm           |                       | Năm nay                                       |  |
|  |                         |                          |                      |                       | Năm trước                                     |  |
| Lỗ tính thuế mang sang   | 22.116.809.295          | 21.560.528.152           | 556.281.143          | 24.387.579.925        |   |  |
| Lợi nhuận chưa thực hiện   | 4.813.332.251           | 3.679.413.802            | 1.133.918.449        | (534.886.828)         |   |  |
| Các khoản dự phòng   | 3.129.008.859           | 2.889.514.600            | 239.494.259          | 1.665.459.836         |   |  |
| Trích trước chi phí hoạt động  | 2.249.500.987           | 2.153.470.837            | 96.030.150           | (9.360.933.138)       |   |  |
| Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện   | (5.662.020.261)         | (6.808.287.407)          | 1.146.267.146        | 3.655.958.273         |   |  |
| Lợi nhuận từ việc bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng chưa chịu thuế | (110.426.254.022)       | (110.745.472.753)        | 319.218.731          | 21.279.773.656        |   |  |
| Các khoản khác   | (14.511.140.931)        | (14.511.140.931)         | -                    | 1.967.787.289         |   |  |
| <b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần</b>                                 | <b>(98.290.763.822)</b> | <b>(101.781.973.700)</b> |                      |                       |   |  |
| <b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>  |                         |                          | <b>3.491.209.878</b> | <b>43.060.739.013</b> |   |  |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ                      | Nghiệp vụ                            | VNĐ             |
|--|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|
|  |                                  |                                      | Số tiền         |
| Vinatexin Corp.  | Công ty con                      | Chuyển đổi nợ thành vốn góp          | 3.000.000.000   |
|  |                                  | Cổ tức                               | 2.200.000.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương | Cổ đông lớn                      | Mua lại đất                          | 216.352.085.000 |
|  |                                  | Xóa nợ bằng việc mua lại đất         | 197.641.763.749 |
|  |                                  | Nhận tiền                            | 63.469.678.749  |
|  |                                  | Chuyển tiền                          | 56.900.000.000  |
|  |                                  | Góp vốn                              | 25.000.000.000  |
|  |                                  | Chi tiền để mua lại đất              | 18.710.321.251  |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo                              | Cổ đông lớn/Đồng sở hữu          | Góp vốn                              | 157.397.000.000 |
|  |                                  | Chuyển tiền                          | 102.774.000.000 |
|  |                                  | Cán trừ công nợ phải thu và phải trả | 21.109.002.819  |
|  |                                  | Nhận tiền                            | 4.931.300.000   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo                             | Cổ đông lớn/Đồng sở hữu          | Nhận chi viện                        | 528.294.000.000 |
|  |                                  | Chuyển đổi nợ thành vốn chủ sở hữu   | 456.683.719.800 |
|  |                                  | Doanh thu từ bán đất                 | 104.997.255.426 |
|  |                                  | Đất trả lại                          | 42.731.225.000  |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Năng Lượng Tân Tạo                | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Cổ tức                               | 120.000.000.000 |
|  |                                  | Cán trừ công nợ phải thu và phải trả | 108.057.019.000 |
|  |                                  | Góp vốn bằng tiền                    | 64.380.260.000  |
|  |                                  | Nhận tiền                            | 39.700.000.000  |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình                 | Công ty liên kết                 | Chuyển đổi nợ thành vốn góp          | 13.000.000.000  |
| Bệnh viện Tân Tạo  | Công ty liên kết                 | Góp vốn bằng tiền                    | 11.134.612.525  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo                   | Bên liên quan                    | Nhận chi viện                        | 252.000.000.000 |
|  |                                  | Chuyển đổi nợ thành vốn              | 185.347.859.400 |
|  |                                  | Cán trừ công nợ phải thu và phải trả | 59.641.205.206  |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo                           | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Phí san lấp                          | 172.569.050.000 |
|  |                                  | Chuyển tiền                          | 159.100.000.000 |
|  |                                  | Cán trừ công nợ phải thu và phải trả | 108.057.019.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i>               | <i>Nghiệp vụ</i>  | <i>VNĐ<br/>Phải thu<br/>(phải trả)</i> |
|---|----------------------------------|-------------------|--|
| <b><i>Phải thu khách hàng</i></b>                               |                                  |                   |  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo                   | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Bán đất           | 1.287.144.545.456                      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo                                | Cổ đông lớn/<br>Đồng sở hữu      | Bán đất           | 60.898.483.143                         |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo                                 | Cổ đông lớn/<br>Đồng sở hữu      | Cung cấp dịch vụ  | 1.293.077.720                          |
|   |                                  |                   | <b>1.349.336.106.319</b>               |
| <b><i>Trả trước cho người bán</i></b>                           |                                  |                   |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam     | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Cung cấp dịch vụ  | 47.740.567.163                         |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo                                 | Cổ đông lớn/<br>Đồng sở hữu      | Cung cấp dịch vụ  | 1.451.043.749                          |
|   |                                  |                   | <b>49.191.610.912</b>                  |
| <b><i>Các khoản phải thu khác</i></b>                           |                                  |                   |  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo                   | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Cổ tức<br>Tạm ứng | 130.300.000.000<br>115.300.000.000     |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo                                 | Cổ đông lớn/<br>Đồng sở hữu      | Tạm ứng           | 154.880.507.773                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo                      | Bên liên quan                    | Cổ tức            | 46.644.621.854                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam     | Cùng thành viên quản lý chủ chốt | Tạm ứng           | 28.172.866.037                         |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo                              | Bên liên quan                    | Cổ tức            | 20.000.300.000                         |
| Bên liên quan cá nhân   | Bên liên quan                    | Khác              | 4.914.024.329                          |
| Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo                                 | Công ty liên kết                 | Tạm ứng           | 3.994.086.881                          |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai | Cổ đông lớn                      | Tạm ứng           | 987.353.000                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương    | Cổ đông lớn                      | Tạm ứng           | 500.000.000                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Tân Tạo             | Công ty liên kết                 | Tạm ứng           | 550.000                                |
|   |                                  |                   | <b>505.694.309.874</b>                 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Mối quan hệ</i>               | <i>Nghiệp vụ</i> | <i>VNĐ</i><br><i>Phải thu</i><br><i>(phải trả)</i> |
|---|----------------------------------|------------------|--|
| <b><i>Phải trả người bán</i></b>                                |                                  |                  |  |
| Công ty Cổ phần Năng Lượng Tân Tạo                              | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Phí san lấp      | (20.712.031.000)                                   |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo                                 | Cổ đông lớn/<br>Đồng sở hữu      | Phí tư vấn       | (2.051.780.589)                                    |
|   |                                  |                  | <u>(22.763.811.589)</u>                            |
| <b><i>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</i></b>        |                                  |                  |  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo                                | Cổ đông lớn/<br>Đồng sở hữu      | Nhận chi viện    | (528.113.801.491)                                  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo                      | Bên liên quan                    | Nhận chi viện    | (345.890.385.394)                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Tân Tạo             | Công ty liên kết                 | Nhận tạm ứng     | (1.050.000.000)                                    |
| Bên liên quan khác  | Bên liên quan                    | Nhận tạm ứng     | <u>(681.521.100)</u>                               |
|   |                                  |                  | <u>(875.735.707.985)</u>                           |
| <b><i>Chi phí phải trả</i></b>                                  |                                  |                  |  |
| Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai | Cổ đông lớn                      | Chi phí lãi vay  | <u>(37.059.116.640)</u>                            |

***Các nghiệp vụ khác***

Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án E-City Tân Đức đã được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của một số công ty liên quan - Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam trị giá 56.994.533.432 VNĐ.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Cam kết thuê hoạt động***

*Tập đoàn là bên thuê*

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

|                  | VNĐ                   |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Đến 1 năm        | 2.495.058.559         | 2.478.383.272         |
| Trên 1 - 5 năm   | 5.281.804.375         | 5.198.427.942         |
| Trên 5 năm       | 38.791.443.044        | 39.504.983.184        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>46.568.305.978</b> | <b>47.181.794.398</b> |

*Tập đoàn là bên cho thuê*

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

|                  | VNĐ                    |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Đến 1 năm        | 45.944.250.164         | 44.409.825.096         |
| Trên 1 - 5 năm   | 117.913.658.741        | 124.292.324.689        |
| Trên 5 năm       | 129.515.095.607        | 146.454.539.043        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>293.373.004.512</b> | <b>315.156.688.828</b> |

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

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

|                                 | VNĐ                    |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Giải phóng mặt bằng             | 243.063.516.081        | 56.087.800.000         |
| Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng | 167.832.591.620        | 671.656.785.652        |
| Xây dựng nhà xưởng              | 29.639.914.360         | 53.015.698.227         |
| Tư vấn nghiên cứu               | 9.094.604.822          | 29.523.389.360         |
| Tư vấn thiết kế                 | 656.326.269            | 1.700.011.426          |
| Khác                            | 121.364.499            | 2.953.729.900          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>450.408.317.651</b> | <b>814.937.414.565</b> |



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

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

##### Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty liên kết và các công ty liên quan khác được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ thấp hơn 20% như sau:

| Công ty   | Mối quan hệ                                      | Vốn điều lệ              |          | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 |                          |
|---|--|--------------------------|----------|-------------------------------|--------------------------|
|   |  | Theo GCNEKKD VNĐ         | % sở hữu | Vốn điều lệ đã góp VNĐ        | Vốn điều lệ chưa góp VNĐ |
| Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo       | Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20% | 1.900.000.000.000        | 19,00    | 1.751.232.089.908             | 148.767.910.092          |
| Công Ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2                | Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20% | 1.000.000.000.000        | 10,00    | 416.655.820.290               | 583.344.179.710          |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo                     | Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20% | 750.000.000.000          | 15,00    | 811.560.043.671               | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo | Công ty liên kết                                 | 200.000.000.000          | 38,46    | 167.668.597.892               | 32.331.402.108           |
| Công ty Cổ phần Bệnh Viện Tân Tạo                   | Công ty liên kết                                 | 147.000.000.000          | 49,00    | 124.741.111.449               | 22.258.888.551           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |  | <b>3.997.000.000.000</b> |          | <b>3.271.857.663.210</b>      | <b>725.142.336.790</b>   |

#### 31. 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 hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

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

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

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

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| Năm nay                              | Doanh thu bán các                                |                        |                      | Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng | Doanh thu bán căn hộ | Doanh thu cung cấp dịch vụ | Loại trừ | Tổng cộng                 |
|--------------------------------------|--|------------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------------|----------|---------------------------|
|                                      | lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất |                        |                      |  |                      |                            |          |                           |
| <b>Doanh thu thuần</b>               |  |                        |                      |  |                      |                            |          |                           |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài   | 90.082.631.700                                   | 134.554.686.873        | 5.697.340.872        | 113.225.208.234                                    | -                    | -                          | -        | 343.559.867.679           |
| <b>Tổng doanh thu</b>                | <b>90.082.631.700</b>                            | <b>134.554.686.873</b> | <b>5.697.340.872</b> | <b>113.225.208.234</b>                             | -                    | -                          | -        | <b>343.559.867.679</b>    |
| <b>Kết quả</b>                       |  |                        |                      |  |                      |                            |          |                           |
| Lợi nhuận gộp                        | 103.805.347.720                                  | 45.224.860.525         | 732.926.124          | 25.110.636.815                                     | -                    | -                          | -        | 174.873.771.184           |
| Chi phí không phân bổ                |  |                        |                      |  |                      |                            |          | (23.838.786.859)          |
| Lợi nhuận thuần trước thuế           |  |                        |                      |  |                      |                            |          | 151.034.984.325           |
| Chi phí TNDN                         |  |                        |                      |  |                      |                            |          | (6.263.734.906)           |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b> |  |                        |                      |  |                      |                            |          | <b>144.771.249.419</b>    |
| <b>Tài sản và công nợ</b>            |  |                        |                      |  |                      |                            |          |                           |
| Tài sản bộ phận                      | 5.282.286.450.871                                | 445.801.979.966        | 623.230.314.974      | 643.656.891.663                                    | (114.742.108.108)    |                            |          | 6.860.233.529.366         |
| Tài sản không phân bổ                |  |                        |                      |  |                      |                            |          | 5.116.491.641.792         |
| <b>Tổng tài sản</b>                  |  |                        |                      |  |                      |                            |          | <b>11.996.725.171.158</b> |
| <b>Công nợ bộ phận</b>               |  |                        |                      |  |                      |                            |          |                           |
| Công nợ không phân bổ                | 476.134.195.082                                  | 15.057.576.046         | 117.913.668.276      | 57.220.920.274                                     | (94.408.147.448)     |                            |          | 571.918.212.230           |
| <b>Tổng công nợ</b>                  |  |                        |                      |  |                      |                            |          | <b>4.009.196.576.558</b>  |

VNĐ



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

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| Năm trước                            | Doanh thu bán các lô đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng trên đất | Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng | Doanh thu bán căn hộ | Doanh thu cung cấp dịch vụ | Loại trừ            | Tổng cộng                 |
|--------------------------------------|--|--|----------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|
|                                      |  |  |                      |                            |                     | VND                       |
| <b>Doanh thu thuần</b>               |  |  |                      |                            |                     |                           |
| Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài   | (130.816.456.595)  | 88.649.316.952                                     | (620.414.235)        | 54.031.219.073             | -                   | 11.243.665.195            |
| <b>Tổng doanh thu</b>                | <b>(130.816.456.595)</b>   | <b>88.649.316.952</b>                              | <b>(620.414.235)</b> | <b>54.031.219.073</b>      | -                   | <b>11.243.665.195</b>     |
| <b>Kết quả</b>                       |  |  |                      |                            |                     |                           |
| Lợi nhuận (lỗ) góp                   | (51.762.940.388)   | 33.084.251.984                                     | 110.486.507          | 10.541.656.716             | -                   | (8.026.545.181)           |
| Lợi nhuận không phân bổ              |  |  |                      |                            |                     | 63.004.167.748            |
| Lợi nhuận thuần trước thuế           |  |  |                      |                            |                     | 54.977.622.567            |
| Lợi ích TNDN                         |  |  |                      |                            |                     | 35.306.850.578            |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN</b> |  |  |                      |                            |                     | <b>90.284.473.145</b>     |
| <b>Tài sản và công nợ</b>            |  |  |                      |                            |                     |                           |
| Tài sản bộ phận                      | 3.671.052.709.356  | 258.892.174.270                                    | 1.385.780.019.159    | 580.918.089.331            | (2.278.894.658.664) | 3.617.748.333.452         |
| Tài sản không phân bổ                |  |  |                      |                            |                     | 7.148.853.516.436         |
| <b>Tổng tài sản</b>                  |  |  |                      |                            |                     | <b>10.766.601.849.888</b> |
| Công nợ bộ phận                      | 373.172.859.841  | 12.103.175.878                                     | 94.605.252.362       | 191.509.436.608            | (138.662.938.361)   | 532.727.786.328           |
| Công nợ không phân bổ                |  |  |                      |                            |                     | 3.080.072.474.138         |
| <b>Tổng công nợ</b>                  |  |  |                      |                            |                     | <b>3.612.800.260.466</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm trái phiếu, các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tương đương tiền, tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Các rủi ro tài chính chủ yếu của Tập đoàn bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

#### *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm trái phiếu, các khoản vay và nợ, tiền gửi và các khoản đầu tư.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

#### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và nền kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Tập đoàn dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi chủ yếu ảnh hưởng đến chi phí phát triển các dự án bất động sản do Tập đoàn vay các khoản vay này để phát triển dự án, bổ sung nhu cầu vốn lưu động và được trình bày như sau:

|                  | VNĐ                      |  |                                       |
|------------------|--------------------------|--|---------------------------------------|
|                  | Tăng/giảm từ<br>điểm mốc | Ảnh hưởng đến chi phí<br>của các dự án<br>(hàng tồn kho) | Ảnh hưởng đến<br>lợi nhuận trước thuế |
| <b>Năm nay</b>   |                          |  |                                       |
| VNĐ              | +186                     | 22.477.312.559   | (11.816.226.459)                      |
| VNĐ              | -186                     | (22.477.312.559)   | 11.816.226.459                        |
| <b>Năm trước</b> |                          |  |                                       |
| VNĐ              | +500                     | 68.256.188.969   | (28.527.252.062)                      |
| VNĐ              | -500                     | (68.256.188.969)   | 28.527.252.062                        |

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập Đoàn (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Tập Đoàn).

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

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

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 9.516.328.000 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 9.796.220.000 VNĐ). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 951.632.800 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 979.622.000 VNĐ), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 951.632.800 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 979.622.000 VNĐ).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

***Rủi ro thị trường*** (tiếp theo)

***Rủi ro về bất động sản***

Tập đoàn đã xác định được rủi ro liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản bao gồm: (i) chi phí của các dự án có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án và (ii) giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản có thể giảm sút do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua. Tập đoàn thiết lập Phòng Kế hoạch và Đầu tư nhằm lập các kế hoạch đầu tư chi tiết nhằm giảm thiểu các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình triển khai các dự án.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

***Tiền gửi ngân hàng***

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Tập đoàn. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

***Phải thu khách hàng***

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

***Rủi ro thanh khoản***

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

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

|                                   | Dưới 1 năm               | Từ 1 đến 5 năm           | Tổng cộng                |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>                |                          |                          |                          |
| Các khoản vay và nợ               | 376.608.286.948          | 1.337.130.369.900        | 1.713.738.656.848        |
| Trái phiếu                        | 130.000.000.000          | -                        | 130.000.000.000          |
| Phải trả người bán                | 153.247.778.710          | -                        | 153.247.778.710          |
| Phải trả khác và chi phí phải trả | 441.109.522.906          | -                        | 441.109.522.906          |
|                                   | <b>1.100.965.588.564</b> | <b>1.337.130.369.900</b> | <b>2.438.095.958.464</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                 |                          |                          |                          |
| Các khoản vay và nợ               | 631.593.950.941          | 1.174.227.869.677        | 1.805.821.820.618        |
| Trái phiếu                        | -                        | 130.000.000.000          | 130.000.000.000          |
| Phải trả người bán                | 170.473.985.024          | -                        | 170.473.985.024          |
| Phải trả khác và chi phí phải trả | 374.766.345.229          | -                        | 374.766.345.229          |
|                                   | <b>1.176.834.281.194</b> | <b>1.304.227.869.677</b> | <b>2.481.062.150.871</b> |

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

*Tài sản đảm bảo*

Tập đoàn đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu, khoản đầu tư dài hạn và các cổ phần vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức làm tài sản thế chấp cho các khoản vay Ngân hàng (*Thuyết minh số 15 và 22*).

Ngoài ra, một phần giá trị quyền sử dụng đất của các dự án của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của một số công ty liên quan (*Thuyết minh số 29*).

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

|                                    | Giá trị ghi số           |                         | Giá trị hợp lý           |                         | VNĐ                      |
|------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                    | Số cuối năm              |                         | Số đầu năm               |                         |                          |
|                                    | Giá trị                  | Dự phòng                | Giá trị                  | Dự phòng                |                          |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                          |                         |                          |                         |                          |
| Các khoản đầu tư                   | 3.118.440.620.282        | (66.025.150.511)        | 2.893.663.360.282        | (60.956.371.436)        | 3.052.415.469.771        |
| Phải thu bên liên quan             | 1.855.030.416.193        | -                       | 1.898.007.053.703        | -                       | 1.855.030.416.193        |
| Phải thu khách hàng                | 693.251.914.533          | (4.353.300.000)         | 688.315.185.399          | -                       | 688.898.614.533          |
| Phải thu khác                      | 61.345.373.492           | (5.931.954.310)         | 41.851.799.809           | (4.942.116.993)         | 55.413.419.182           |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 48.658.823.934           | -                       | 60.108.301.683           | -                       | 48.658.823.934           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>5.776.727.148.434</b> | <b>(76.310.404.821)</b> | <b>5.581.945.700.876</b> | <b>(65.898.488.429)</b> | <b>5.700.416.743.613</b> |

|                                   | Giá trị ghi số           |                          | Giá trị hợp lý           |                          | VNĐ |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----|
|                                   | Số cuối năm              |                          | Số đầu năm               |                          |     |
|                                   | Số cuối năm              | Số đầu năm               | Số cuối năm              | Số đầu năm               |     |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                          |                          |                          |                          |     |
| Vay và nợ                         | 1.843.738.656.848        | 1.935.821.820.618        | 1.843.738.656.848        | 1.935.821.820.618        |     |
| Phải trả bên liên quan            | 61.554.449.329           | 70.784.689.148           | 61.554.449.329           | 70.784.689.148           |     |
| Phải trả bên thứ ba               | 130.483.967.121          | 140.749.425.024          | 130.483.967.121          | 140.749.425.024          |     |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 402.318.885.166          | 333.706.216.081          | 402.318.885.166          | 333.706.216.081          |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>2.438.095.958.464</b> | <b>2.481.062.150.871</b> | <b>2.438.095.958.464</b> | <b>2.481.062.150.871</b> |     |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

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

**34. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

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

Theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2014, và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 0902/NQ-HĐQT-ITA-15 ngày 9 tháng 2 năm 2015 thông qua phương án phát hành 119.376.938 cổ phiếu riêng lẻ để cản trừ công nợ với các đối tác chi viện đặc biệt cho Công ty đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu vào ngày 4 tháng 3 năm 2015 với tổng số cổ phiếu mới được phát hành thêm là 119.376.938 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu. Theo đó, tại ngày này vốn cổ phần của Công ty tăng 1.193.769.380.000 VNĐ.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để điều chỉnh GCNĐKKD về việc tăng vốn nói trên.

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



Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập



Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2015