

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 51

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên
Ông Trần Đình Hưng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lai	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”) trân trọng trình bày báo cáo này và phê duyệt báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 riêng kèm theo.

### PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và 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 được lập 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 đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn như đề cập ở trên để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Đặng Thị Hoàng Yến  
Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 60752657/16997388

## **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 riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập vào ngày 30 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***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 riêng của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 riêng.

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.

### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 12.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 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. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 30 tháng 3 năm 2015 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

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



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



Phạm Thị Cẩm Tú  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN 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 RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

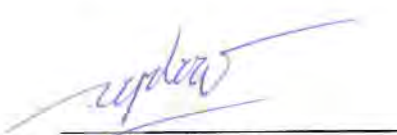
VNĐ


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.639.023.601.321</b>	<b>3.471.381.532.864</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>40.262.494.164</b>	<b>47.441.100.370</b>
111	1. Tiền		40.262.494.164	47.441.100.370
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.017.185.724.836</b>	<b>1.626.147.412.556</b>
131	1. Phải thu khách hàng	5	349.820.475.532	401.659.427.102
132	2. Trả trước cho người bán	6	331.279.890.523	97.351.578.426
135	3. Các khoản phải thu khác	7	1.340.867.346.551	1.128.215.623.698
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.781.987.770)	(1.079.216.670)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>2.580.943.018.436</b>	<b>1.796.639.691.883</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.580.943.018.436	1.796.639.691.883
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>632.363.885</b>	<b>1.153.328.055</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	9.963.636
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		632.363.885	1.143.364.419
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6.467.825.249.398</b>	<b>6.290.522.000.432</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.228.652.814.146</b>	<b>1.143.050.489.547</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.228.652.814.146	1.143.050.489.547
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>58.215.430.476</b>	<b>66.616.306.947</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	13.083.219.682	19.971.786.153
222	Nguyên giá		62.519.063.657	62.519.063.657
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.435.843.975)	(42.547.277.504)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.296.215.505)	(4.296.215.505)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	45.132.210.794	46.644.520.794
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>72.603.954.281</b>	<b>74.863.621.412</b>
241	1. Nguyên giá		84.399.764.053	84.399.764.053
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.795.809.772)	(9.536.142.641)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>5.102.365.241.984</b>	<b>4.998.177.970.504</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.106.337.541.000	2.100.931.276.261
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		180.668.597.892	167.255.747.892
258	3. Đầu tư dài hạn khác		2.862.653.820.816	2.783.690.560.816
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(47.294.717.724)	(53.699.614.465)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.987.808.511</b>	<b>7.813.612.022</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	5.987.808.511	7.813.612.022
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.106.848.850.719</b>	<b>9.761.903.533.296</b>

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

VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.127.449.105.991</b>	<b>2.595.226.836.069</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.832.892.725.551</b>	<b>1.487.781.467.086</b>
311	1. Vay ngắn hạn	15	190.648.047.686	285.277.796.346
312	2. Phải trả người bán	16	85.829.701.836	91.547.754.572
313	3. Người mua trả tiền trước		65.640.842.906	45.953.001.991
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	27.920.374.544	30.952.773.340
315	5. Phải trả người lao động		204.233.700	1.131.701.166
316	6. Chi phí phải trả	18	134.616.708.383	184.774.681.081
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	1.327.954.646.496	848.065.588.590
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.294.556.380.440</b>	<b>1.107.445.368.983</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	20	53.187.852.439	31.579.047.155
334	2. Vay và nợ dài hạn	21	1.171.998.869.097	1.013.897.412.179
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.4	69.369.658.904	61.968.909.649
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>22</b>	<b>7.979.399.744.728</b>	<b>7.166.676.697.227</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>7.979.399.744.728</b>	<b>7.166.676.697.227</b>
411	1. Vốn cổ phần		7.190.479.110.000	6.190.479.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		569.476.103.511	918.476.103.511
414	3. Cổ phiếu quỹ		(3.673.910.000)	(11.983.150.000)
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		1.500.000.000	1.500.000.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		221.618.441.217	68.204.633.716
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.106.848.850.719</b>	<b>10.399.761.903.533.296</b>

  
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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	178.104.325.257	179.999.260.587
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(44.157.753.780)	(275.364.014.964)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	133.946.571.477	(95.364.754.377)
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(9.875.420.131)	62.828.673.811
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		124.071.151.346	(32.536.080.566)
21	6. Doanh thu tài chính	23.2	131.969.943.947	238.637.415.316
22	7. Chi phí tài chính	25	(63.084.274.547)	(84.867.744.168)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(62.821.328.701)	(51.273.020.927)
24	8. Chi phí bán hàng		(1.738.800.000)	(1.990.800.000)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(33.704.306.699)	(35.052.546.805)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		157.513.714.047	84.190.243.777
31	11. Thu nhập khác	26	12.066.864.191	47.838.519.762
32	12. Chi phí khác	26	(9.456.781.482)	(15.940.021.936)
40	13. Lợi nhuận khác	26	2.610.082.709	31.898.497.826
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		160.123.796.756	116.088.741.603
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	-	-
52	16. (Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại	27.4	(7.400.749.255)	34.211.902.780
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		152.723.047.501	150.300.644.383

  
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 RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

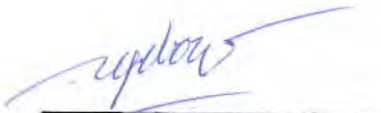
VNĐ

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>160.123.796.756</b>	<b>116.088.741.603</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 11	9.148.233.602	10.108.702.339
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(2.702.125.641)	33.318.046.644
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	23.2	-	(1.826.967.946)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(122.540.642.280)	(262.547.132.865)
06	Chi phí lãi vay	25	62.821.328.701	51.273.020.927
08	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>106.850.591.138</b>	<b>(53.585.589.298)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(484.648.462.651)	192.893.444.043
10	Tăng hàng tồn kho		(669.800.289.610)	(318.632.985.670)
11	Giảm các khoản phải trả		(7.831.546.697)	(32.558.033.081)
12	Giảm chi phí trả trước		1.835.767.147	2.248.891.194
13	Tiền lãi vay đã trả		(83.612.660.826)	(79.637.503.595)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(502.252.000)	(39.819.136.675)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.137.708.853.499)</b>	<b>(329.090.913.082)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	727.272.727
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(81.782.374.739)	(475.579.575.323)
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		42.240.642.280	48.373.261.987
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(39.541.732.459)</b>	<b>(426.479.040.609)</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	-
32	Mua lại cổ phiếu quỹ	22.1	-	(1.721.400.000)
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(68.708.730.248)	(38.275.481.493)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.170.071.979.752</b>	<b>773.534.711.798</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 thuần trong năm		(7.178.606.206)	17.964.758.107
60	Tiền đầu năm		47.441.100.370	29.476.342.263
70	Tiền cuối năm	4	40.262.494.164	47.441.100.370



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 RIÊNG

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

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 145 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 132).

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 RIÊNG (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)**

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 12.1 và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được lập 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 đã được phát hành riêng rẽ.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

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

**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**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, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính dựa vào 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản này không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 riêng trong năm.

**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 và 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 riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hoặc hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi bảng cân đối kế toán riêng và các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**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 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 6 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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	20 - 37 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

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

**3.7 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư khác*

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

*Dự phòng giảm giá 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 năm 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 riêng.

**3.8 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 phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được 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.

**3.9 Chi phí trả trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.10 Thuê hoạt động**

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

**3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty 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 ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Thay đổi của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

**3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm) 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 của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

*Quỹ dự phòng tài chính*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích 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.

**3.16 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán 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 của tổng số tiền được nhận khi đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu từ cho thuê hoạt động*

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty được xác lập.

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

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

#### 3.17 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải 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 kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.18 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 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 tại Việt Nam ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; các khoản phải thu; các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, trái phiếu và 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 riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4. TIỀN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	179.164.401	31.786.155
Tiền gửi ngân hàng	40.083.329.763	47.409.314.215
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>40.262.494.164</b>	<b>47.441.100.370</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 28</i> )	1.370.745.587.984	1.306.060.127.955
Bên thứ ba, trong đó:	207.727.701.694	238.649.788.694
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA	59.218.484.996	61.369.231.374
- Các khách hàng khác	148.509.216.698	177.280.557.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.578.473.289.678</b>	<b>1.544.709.916.649</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>		
- Bên liên quan	277.609.813.297	273.404.844.952
- Bên thứ ba	72.210.662.235	128.254.582.150
	<u>349.820.475.532</u>	<u>401.659.427.102</u>
<i>Dài hạn</i>		
- Bên liên quan	1.093.135.774.687	1.032.655.283.003
- Bên thứ ba	135.517.039.459	110.395.206.544
	<u>1.228.652.814.146</u>	<u>1.143.050.489.547</u>

Công ty đã thế chấp các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 21*).

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	35.237.862.634	33.516.818.885
Bên thứ ba, trong đó:	296.042.027.889	63.834.759.541
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Sài Gòn – MeKong	222.303.440.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	21.213.260.842	37.629.293.115
- Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	42.180.843.775	22.169.135.046
- Các khách hàng khác	10.344.483.272	4.036.331.380
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>331.279.890.523</b>	<b>97.351.578.426</b>

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	744.910.472.148	593.641.568.568
Bên thứ ba, trong đó:	595.956.874.403	534.574.055.130
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam ("Vietnam Land")	562.180.504.177	510.254.469.192
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khu du lịch - Phim trường Vina	15.700.000.000	15.700.000.000
- Các khách hàng khác	18,076,370,226	8.619.585.938
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.340.867.346.551</u></b>	<b><u>1.128.215.623.698</u></b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

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

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	1.001.588.320.812	763.725.632.855
Khu công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (i)	485.491.485.166	295.957.217.841
Khu vui chơi giải trí	329.148.898.538	266.969.020.356
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	214.384.560.000	214.384.560.000
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	391.391.240.961	157.325.056.553
Khu Đô thị Ba Hòn	34.214.272.636	34.214.272.636
Khu căn hộ Tân Tạo	26.971.713.942	27.676.194.940
Dự án khác	97.752.526.381	36.387.736.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.580.943.018.436</u></b>	<b><u>1.796.639.691.883</u></b>

(i) Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn Ngân hàng (*Thuyết minh số 21*) và cho các khoản vay của một số công ty liên quan (*Thuyết minh số 28*).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm và cuối năm	40.116.979.289	4.061.336.382	17.107.262.671	1.233.485.315	62.519.063.657
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	4.876.136.587	2.881.488.668	3.771.760.212	1.233.485.315	12.762.870.782
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(22.936.026.080)	(3.790.723.329)	(14.615.721.767)	(1.204.806.328)	(42.547.277.504)
Khấu hao trong năm	(4.498.086.812)	(229.728.992)	(2.132.071.680)	(28.678.987)	(6.888.566.471)
Số cuối năm	(27.434.112.892)	(4.020.452.321)	(16.747.793.447)	(1.233.485.315)	(49.435.843.975)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	17.180.953.209	270.613.053	2.491.540.904	28.678.987	19.971.786.153
Số cuối năm	12.682.866.397	40.884.061	359.469.224	-	13.083.219.682

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

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án tòa nhà lưu trú công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Chi phí lắp đặt phần mềm SAP	4.979.246.600	4.979.246.600
Nhà máy xử lý nước thải	3.346.566.088	4.858.876.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>45.132.210.794</u></b>	<b><u>46.644.520.794</u></b>

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	Đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và cuối năm	<u>17.083.849.947</u>	<u>67.315.914.106</u>	<u>84.399.764.053</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(2.205.913.424)	(7.330.229.217)	(9.536.142.641)
Hao mòn trong năm	<u>(432.247.704)</u>	<u>(1.827.419.427)</u>	<u>(2.259.667.131)</u>
Số cuối năm	<u>(2.638.161.128)</u>	<u>(9.157.648.644)</u>	<u>(11.795.809.772)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>14.877.936.523</u>	<u>59.985.684.889</u>	<u>74.863.621.412</u>
Số cuối năm	<u>14.445.688.819</u>	<u>58.158.265.462</u>	<u>72.603.954.281</u>

*Thuyết minh thêm:*

- Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.
- Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày trong Thuyết minh số 29.

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

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

	Số cuối năm	VNĐ Số đầu năm
<b>Giá gốc đầu tư</b>		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	2.106.337.541.000	2.100.931.276.261
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	180.668.597.892	167.255.747.892
Các khoản đầu tư dài hạn khác	2.862.653.820.816	2.783.690.560.816
<i>Trong đó:</i>		
Góp vốn vào công ty khác (Thuyết minh số 12.3)	2.807.778.064.403	2.728.814.804.403
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 12.4)	54.875.756.413	54.875.756.413
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.149.659.959.708</b>	<b>5.051.877.584.969</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(47.294.717.724)	(53.699.614.465)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>5.102.365.241.984</b>	<b>4.998.177.970.504</b>



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

B09-DN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

### 12.1 Đầu tư vào công ty con

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức ("TAD") (*)	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	94	1.700.600.000.000	99	1.695.600.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	100	200.000.000.000	100	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276	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	51	105.542.000.000	51	105.298.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuê hải quan	95	94.500.000.000	90	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	51	5.660.000.000	51	5.504.261.261
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dải Tân Tạo	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	60	17.015.000	60	17.015.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	51	18.526.000	51	12.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.106.337.541.000</b>		<b>2.100.931.276.261</b>

(\*) Công ty đã thế chấp một phần khoản đầu tư với 19.500.000 cổ phiếu của công ty này cho các khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 21).

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

B09-DN

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

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

#### 12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty đã đầu tư vào công ty liên kết sau có loại hình kinh doanh dịch vụ liên quan đến các hoạt động chính của Công ty với tỷ lệ lợi ích như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2014		Ngày 31 tháng 12 năm 2013	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VNĐ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư 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	167.668.597.892	38,46	167.255.747.892
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	13.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>180.668.597.892</b>		<b>167.255.747.892</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư				(1.735.296.136)		(1.380.539.036)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>178.933.301.756</b>		<b>165.875.208.856</b>

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

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

**12.3 Góp vốn vào công ty khác**

Công ty đã góp vốn vào các công ty có các loại hình kinh doanh và dịch vụ liên quan đến các hoạt động chính của Công ty, cụ thể như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VNĐ	% sở hữu (* )	Giá trị VNĐ	% sở hữu (* )
<b>Giá gốc đầu tư</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	594.767.844.205	10.00	583.184.844.205	12,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	416.655.820.290	12.00	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 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>2.807.778.064.403</b>		<b>2.728.814.804.403</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư	(47.294.717.724)		(53.699.614.465)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.760.483.346.679</b>		<b>2.675.115.189.938</b>	

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

**12.4 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	1.822.361.029	1.822.361.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.875.756.413</b>	<b>54.875.756.413</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.

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

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quảng cáo trả trước	5.879.308.511	7.618.108.511
Công cụ, dụng cụ	<u>108.500.000</u>	<u>195.503.511</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.987.808.511</u></b>	<b><u>7.813.612.022</u></b>

**14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa trị giá 114.503.036.943 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 87.395.720.617 VNĐ). Những chi phí này chủ yếu liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án E-City Tân Đức và Kiên Lương.

**15. VAY NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả ( <i>Thuyết minh số 21</i> )	<u>190.648.047.686</u>	<u>285.277.796.346</u>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên thứ ba	59.421.687.346	61.823.194.572
Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	<u>26.408.014.490</u>	<u>29.724.560.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>85.829.701.836</u></b>	<b><u>91.547.754.572</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh số 27.2</i> )	18.126.051.530	18.628.303.530
Thuế giá trị gia tăng	7.746.051.247	10.716.673.472
Thuế thu nhập cá nhân	342.044.177	180.043.696
Các loại thuế khác	<u>1.706.227.590</u>	<u>1.427.752.642</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>27.920.374.544</u></b>	<b><u>30.952.773.340</u></b>

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	117.549.753.106	178.302.738.000
Chi phí hoạt động	13.916.647.521	6.219.614.081
Các khoản khác	3.150.307.756	252.329.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>134.616.708.383</u></b>	<b><u>184.774.681.081</u></b>

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> ) (*)	880.859.943.489	802.677.553.291
Bên thứ ba, trong đó:	447.094.703.007	45.388.035.299
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Nghiên cứu và Sản xuất gạo thơm ITA – Rice (*)	170.175.150.000	-
- Công ty Delta Miền Nam (*)	164.785.000.000	-
- Đại học Tân Tạo (*)	73.893.000.000	-
- Bà Vũ Thị Nga (*)	8.683.875.529	26.652.296.329
- Các bên khác	29.557.677.478	18.735.738.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.327.954.646.496</u></b>	<b><u>848.065.588.590</u></b>

(\*) Số dư này chủ yếu bao gồm các khoản nhận ứng trước mà Ban Tổng Giám đốc 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.

**20. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	43.352.219.267	22.547.760.720
Ký quỹ, ký cược dài hạn (*)	8.324.768.172	8.390.185.310
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.510.865.000	641.101.125
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>53.187.852.439</u></b>	<b><u>31.579.047.155</u></b>

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

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

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành (i)	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (ii)	1.209.832.410.068	1.139.503.971.562
Vay dài hạn khác (iii)	22.814.506.715	29.671.236.963
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.362.646.916.783</u></b>	<b><u>1.299.175.208.525</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	190.648.047.686	285.277.796.346
Vay dài hạn	1.171.998.869.097	1.013.897.412.179

(i) *Phát hành trái phiếu*

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu với mệnh giá 130 tỷ VNĐ, và sẽ đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2015. Lãi suất áp dụng là 16%/năm cho năm đầu tiên và trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") – chi nhánh Gia Định, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam ("VCB") – chi nhánh Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam ("Vietinbank"), Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Sài Gòn cộng 4%/năm cho các năm tiếp theo (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 KCN 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

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

### 21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

#### (ii) Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
<b>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 01/2009/HĐ ngày 20 tháng 5 năm 2009	321.130.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 11 năm 2015	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biến động 3% - 6%/năm (dao động từ 11,5% đến 13,9%/năm)	Quyền sử dụng số T992375 diện tích 41.786 m <sup>2</sup> 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức)	Tài trợ dự án Kiên Lương
Hợp đồng vay số 01/2012/HĐ ngày 30 tháng 6 năm 2012	32.700.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 11 năm 2015			Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty
Hợp đồng vay số 02/2012/MHĐCTD ngày 30 tháng 12 năm 2012	27.200.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 11 năm 2015			
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam</b>					
Hợp đồng vay số 18294/2009/HĐTĐ ngày 25 tháng 6 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 12 tháng 10 năm 2012	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

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

B09-DN

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

### 21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân</b>					
Hợp đồng vay số 50/2009/HĐTD-PGD3 ngày 9 tháng 10 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	29.220.000.000	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 17 tháng 11 năm 2017	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 5,2%/năm và được thay đổi mỗi 3 tháng (trung bình 11%/năm)	Quyền sử dụng đất số BC 136291 và BC 136292 tại KCN Tân Đức với tổng giá trị là 161,9 tỷ VNĐ được sở hữu bởi TAD	Tài trợ dự án Kiến Lương
Hợp đồng vay số 33/2009/HĐTD-PGD3 ngày 29 tháng 7 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	12.879.000.000				
Hợp đồng vay số 20/2009/HĐTD-PGD3 ngày 29 tháng 5 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	9.966.681.317				
Hợp đồng vay số 31/2009/HĐTD-PGD3 ngày 17 tháng 7 năm 2009 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	6.000.000.000				
Hợp đồng vay số 116/11/HĐTD/101-53 ngày 30 tháng 12 năm 2011 và được điều chỉnh vào ngày 30 tháng 11 năm 2013	20.000.000.000	Ngày 17 tháng 5 năm 2016	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 5,2%/năm và được thay đổi mỗi 3 tháng (trung bình 11%/năm)	10 triệu cổ phần của TAD	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty



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

B09-DN

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

### 21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay	
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng</b>						
Hợp đồng vay số 0208/2012/HĐTD-DN ngày 3 tháng 7 năm 2012	202.148.208.334	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 15 tháng 8 năm 2015	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng của các ngân hàng BIDV, Vietcombank và Vietinbank + 3%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (trung bình 10,69%/năm)	Quyền sử dụng của 931.366 m <sup>2</sup> và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị 1.974 tỷ VNĐ	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty	
Hợp đồng vay số 8210/2010/HĐTD-DN.HCM ngày 15 tháng 10 năm 2010 và được điều chỉnh vào ngày 3 tháng 7 năm 2012	155.944.284.305					
Hợp đồng vay số 0108/2012/HĐTD-DN ngày 3 tháng 7 năm 2012	129.957.305.556					Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Hợp đồng vay số 0308/2012/HĐTD-DN ngày 3 tháng 8 năm 2012	50.568.930.556					Bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Công ty

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

B09-DN

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

### 21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn</b>					
Hợp đồng số 1903-LAV-201000213/HĐTĐ ngày 7 tháng 6 năm 2010	618.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 6 năm 2015	Lãi tiền gửi kỳ hạn 12 tháng +3%/năm và có thể được thay đổi mỗi 3 tháng (dao động từ 11,5% 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	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Hợp đồng số 1903-LAV-201100662/HĐTĐ ngày 29 tháng 12 năm 2011 và phụ lục điều chỉnh ngày 13 tháng 6 năm 2013	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 11,5% 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 của Công ty
Hợp đồng số 1903-LAV-201000258/HĐTĐ ngày 27 tháng 6 năm 2011 và phụ lục điều chỉnh ngày 22 tháng 4 năm 2013	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 11,5% 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	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.209.832.410.068</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	53.318.000.000				

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

B09-DN

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

### 21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(iii) Vay dài hạn khác

Bên cho vay	Số cuối năm VNE	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
<b>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 34/2009/HĐTD-QĐT- TD ngày 9 tháng 2 năm 2009	18.593.750.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 3 năm 2021		7.000.000 cổ phần của TAD	Tài trợ việc xây dựng công trình Khu căn hộ Tân Tạo
Hợp đồng vay số 122/2008/HĐTD-QĐT- TD ngày 29 tháng 8 năm 2008	4.220.756.715	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 9 năm 2019	Lãi suất trái phiếu đô thị Thành phố Hồ Chí Minh kỳ hạn 10 năm + 0,5%/năm (trung bình 9,8%/năm)	2.500.000 cổ phần của TAD	Tài trợ việc xây dựng công trình nhà máy xử lý nước thải

**TỔNG CỘNG** 22.814.506.715

Trong đó:  
Vay dài hạn đến hạn  
phải trả 7.330.047.686

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

B09-DN

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

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						VND
Số đầu năm	4.451.518.800.000	1.199.551.333.511	(8.053.570.000)	1.500.000.000	216.800.569.333	5.861.317.132.844
Phát hành cổ phiếu mới	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 thưởng	-	-	(2.208.180.000)	-	2.208.180.000	-
Khác	33.290.000	-	-	-	(33.290.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	150.300.644.383	150.300.644.383
Số cuối năm	6.190.479.110.000	918.476.103.511	(11.983.150.000)	1.500.000.000	68.204.633.716	7.166.676.697.227
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	6.190.479.110.000	918.476.103.511	(11.983.150.000)	1.500.000.000	68.204.633.716	7.166.676.697.227
Phát hành cổ phiếu mới (i)	1.000.000.000.000	(340.000.000.000)	-	-	-	660.000.000.000
Thu hồi lại cổ phiếu thưởng (ii)	-	-	(690.760.000)	-	690.760.000	-
Cổ phiếu thưởng (iii)	-	(9.000.000.000)	9.000.000.000	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	152.723.047.501	152.723.047.501
Số cuối năm	7.190.479.110.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	221.618.441.217	7.979.399.744.728

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

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.1 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 100.000.000 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 cổ phiếu vào ngày 20 tháng 1 năm 2014 với tổng số cổ phiếu mới được phát hành thêm là 100.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 6.600 VNĐ/cổ phiếu. 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 thưởng 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 quỹ 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.

**22.2 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, trong đó:	1.000.000.000.000	1.738.960.310.000
- Cổ phiếu mới phát hành	1.000.000.000.000	1.156.813.610.000
- Cổ phiếu thưởng	-	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>

**22.3 Cổ phiếu**

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

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

**23. DOANH THU**

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>178.104.325.257</b>	<b>179.999.260.587</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	131.000.354.353	152.536.397.820
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	28.288.504.244	14.834.775.689
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.832.827.375	12.628.087.078
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	2.982.639.285	-
<b>Hàng bán trả lại</b>	<b>(44.157.753.780)</b>	<b>(275.364.014.964)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)</i>	(42.731.225.000)	(274.743.600.729)
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	(1.426.528.780)	(620.414.235)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>133.946.571.477</b>	<b>(95.364.754.377)</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	88.269.129.353	(122.207.202.909)
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	28.288.504.244	14.834.775.689
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	15.832.827.375	12.628.087.078
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	1.556.110.505	(620.414.235)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	64.844.710.426	1.316.000.000
<i>Doanh thu với bên thứ ba</i>	69.101.861.051	(96.680.754.377)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>133.946.571.477</b>	<b>(95.364.754.377)</b>

(\*) Theo Biên bản ngày 30 tháng 5 năm 2014 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo ("TTG"), Công ty thu hồi lại 41.689 m<sup>2</sup> trước đây đã bàn giao cho TTG. Theo đó, Công ty ghi nhận một khoản hàng bán trả lại và hàng tồn kho theo giá gốc vào các báo cáo tài chính riêng.

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cổ tức	122.426.665.000	232.787.870.206
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư	6.404.896.741	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	3.024.404.926	3.795.980.177
Lãi tiền gửi ngân hàng	113.977.280	226.596.987
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.826.967.946
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.969.943.947</b>	<b>238.637.415.316</b>

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

**24. 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 KCN đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	(41.710.261.390)	(82.921.268.290)
Giá vốn dịch vụ cung cấp	16.091.058.315	10.832.538.306
Giá vốn nhà xưởng, kho bãi và đất cho thuê hoạt động	2.342.521.947	4.411.993.954
Giá vốn căn hộ đã bán	1.971.159.944	-
Hoàn nhập giá vốn căn hộ đã bán	(901.768.828)	(730.900.742)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.875.420.131</b>	<b>(62.828.673.811)</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	62.821.328.701	51.273.020.927
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-	33.318.046.644
Chi phí tài chính khác	262.945.846	276.676.597
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.084.274.547</b>	<b>84.867.744.168</b>

**26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>12.066.864.191</b>	<b>47.838.519.762</b>
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	34.727.272.727
Thu nhập từ cho thuê hệ thống xử lý nước thải	7.200.000.000	7.200.000.000
Hỗ trợ từ nhà nước	1.000.000.000	-
Khác	3.866.864.191	5.911.247.035
<b>Chi phí khác</b>	<b>(9.456.781.482)</b>	<b>(15.940.021.936)</b>
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	-	(5.194.607.055)
Chi phí phạt chậm nộp thuế TNDN	(3.150.307.756)	(4.872.486.865)
Khấu hao hệ thống xử lý nước thải	(2.662.383.027)	(2.548.878.097)
Khác	(3.644.090.699)	(3.324.049.919)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>2.610.082.709</b>	<b>31.898.497.826</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 22% lợi nhuận thu được.

Báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

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

**27.1 Thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	<u>7.400.749.255</u>	<u>(34.211.902.780)</u>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên (lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế của năm hiện hành. (Lỗ tính thuế) lợi nhuận chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì (lỗ tính thuế) 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và lỗ tính thuế:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>160.123.796.756</b>	<b>116.088.741.603</b>
Chi phí không được khấu trừ	6.487.736.650	5.737.573.156
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	12.052.496.081
Thay đổi chi phí hoạt động phải trả	(3.555.823.986)	3.107.056.998
Thay đổi dự phòng trợ cấp thôi việc	869.763.875	49.391.899
Doanh thu từ dịch vụ duy tu	(10.545.099.068)	-
Thay đổi lợi nhuận từ việc bán đất KCN chưa chịu thuế	(33.482.259.877)	(2.249.790.221)
Thu nhập từ cổ tức miễn thuế	(122.426.665.000)	(232.787.870.206)
<b>Lỗ tính thuế ước tính trong năm</b>	<b>(2.528.550.650)</b>	<b>(98.002.400.690)</b>
<b>Thuế TNDN hiện hành ước tính</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	18.628.303.530	58.447.440.205
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(502.252.000)	(39.819.136.675)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>18.126.051.530</b>	<b>18.628.303.530</b>

**27.3 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 VND (31 tháng 12 năm 2013: 98.002.400.690 VND) 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	VND		
			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.



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

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

**27.4 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại (thuế thu nhập hoãn lại phải trả) với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ tính thuế mang sang	22.116.809.295	21.560.528.152	556.281.143	21.560.528.152
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	2.651.549.138	2.651.549.138	-	2.651.549.138
Chi phí hoạt động phải trả	410.944.560	1.193.225.837	(782.281.277)	614.051.636
Dự phòng trợ cấp thôi việc	332.390.300	141.042.248	191.348.052	(6.885.059)
Lợi nhuận từ việc bán đất KCN chưa chịu thuế	(80.370.211.266)	(73.004.114.093)	(7.366.097.173)	9.392.658.913
Khác	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<b>(69.369.658.904)</b>	<b>(61.968.909.649)</b>		
<b>(Chi phí) lợi ích thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(7.400.749.255)</b>	<b>34.211.902.780</b>

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>
			<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chuyển tiền	75.670.000.000
		Tái cơ cấu nợ với Vietnam Land	34.835.601.065
		Phí dịch vụ	27.013.824.220
		Phí duy tu	10.770.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chuyển tiền	223.882.000.000
		Nhận tiền	9.321.000.000
		Góp vốn từ cấu trúc lại các khoản nợ	5.000.000.000

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

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

Các giao dịch trọng yếu với bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VNĐ	
			Số tiền	
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Phí dịch vụ	7.195.503.340	
		Nhận tiền	3.898.710.000	
		Thuê kho	2.578.680.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Mua lại đất	216.352.085.000	
		Cán trừ khoản phải thu và phải trả	197.641.763.749	
		Chuyển tiền	29.180.000.000	
		Nhận tiền	6.900.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	Nhận viện trợ	528.294.000.000	
		Chuyển đổi nợ thành vốn	456.683.719.800	
		Doanh thu từ bán đất	104.997.255.426	
		Đất bán trả lại	42.731.225.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận viện trợ	252.000.000.000	
		Chuyển đổi nợ thành vốn chủ sở hữu	185.347.859.400	
		Cán trừ khoản phải thu và phải trả	59.641.205.206	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	Chuyển tiền	102.774.000.000	
		Góp vốn	11.583.000.000	
		Nhận tiền	4.931.300.000	
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	Góp vốn từ tái cấu trúc khoản nợ	13.000.000.000	
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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(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	Doanh thu bán đất	1.287.144.545.456
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	Doanh thu bán đất	60.898.483.143
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Doanh thu bán đất	22.167.525.822
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	535.033.563
			<b><u>1.370.745.587.984</u></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	Phí tư vấn và giám sát công trình	33.786.818.885
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Tạm ứng mua đất	1.451.043.749
			<b><u>35.237.862.634</u></b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chi tạm ứng	218.960.665.234
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi tạm ứng	71.767.267.538
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	245.600.000.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	150.013.359.129
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	28.172.866.037
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.300.000
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	3.994.086.881
Bên liên quan cá nhân	Bên liên quan	Khác	4.914.024.329
Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	987.353.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	550.000
			<b>744.910.472.148</b>
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Cùng thành viên quản lý chủ chốt	Phí san lấp	(20.712.031.000)
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Phí dịch vụ	(5.695.983.490)
			<b>(26.408.014.490)</b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Phải thu</i> <i>(phải trả)</i>
<b><i>Phải trả khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ 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 Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	(6.206.235.504)
Bên liên quan khác	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	(649.521.100)
			<b><u>(880.859.943.489)</u></b>

***Các nghiệp vụ khác:***

Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án E-City Tân Đức của Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Các khoản cam kết chi phí đầu tư*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản cam kết theo hợp đồng cho các công trình xây dựng và dịch vụ phục vụ dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VNĐ
Giải phóng mặt bằng	243.063.516.081	56.087.800.000
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	146.219.899.142	145.778.428.229
Tư vấn khảo sát	29.639.914.360	29.498.164.360
Tư vấn thiết kế	9.094.604.822	1.700.011.426
Đền bù giải tỏa	-	490.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>428.017.934.405</u></b>	<b><u>233.554.404.015</u></b>

*Cam kết cho thuê hoạt động*

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VNĐ
Dưới 1 năm	20.651.488.794	18.052.073.604
Từ 2 - 5 năm	51.174.145.176	50.608.294.416
Trên 5 năm	101.404.971.797	106.818.913.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>173.230.605.767</u></b>	<b><u>175.479.281.091</u></b>

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

B09-DN

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

### 29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (tiếp theo)

#### Các khoản cam kết góp vốn

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

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	
		Theo GCNEKKD VNĐ	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VNĐ	Vốn điều lệ chưa góp VNĐ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276	Công ty con	255.000.000.000	51	105.542.000.000	149.458.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51	5.660.000.000	65.143.300.000
Công ty Cổ phần Bờ Biển Đại Tân Tạo	Công ty con	100.000.000.000	60	17.015.000	99.982.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	540.000.000.000	51	18.526.000	539.981.474.000
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 Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19	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	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%	600.000.000.000	12	594.767.844.205	5.232.155.795
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.665.803.300.000</b>		<b>3.041.561.893.295</b>	<b>1.624.241.406.705</b>

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

**30. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có 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, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty 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 riêng 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. 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*

Vời 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 Công ty vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

			VNĐ
	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến chi phí của các dự án (hàng tồn kho)</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Năm nay</b>			
VNĐ	186	15.677.468.423	(9.659.247.686)
VNĐ	-186	(15.677.468.423)	9.659.247.686
<b>Năm trước</b>			
VNĐ	+500	41.460.198.578	(23.498.561.848)
VNĐ	-500	(41.460.198.578)	23.498.561.848

*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. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty 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 Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 do rủi ro ngoại tệ của Công ty là không đáng kể.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Công ty không có rủi ro về giá cổ phiếu.

*Rủi ro về bất động sản*

Công ty 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. Công ty 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.

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

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

***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. Công ty 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.

***Phải thu khách hàng***

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Chính sách bán hàng của Công ty là thu trước một lần bằng 50% tổng giá trị hợp đồng trước khi bàn giao sản phẩm cho khách hàng và số tiền còn lại khách hàng sẽ trả theo lịch trình sau khi Công ty hoàn tất các thủ tục liên quan đến sản phẩm. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

***Tiền gửi ngân hàng***

Công ty 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 Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty 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. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro khi Công ty gặp khó khăn để thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty bị ảnh hưởng vì các tài sản tài chính (chủ yếu là các khoản phải thu khách hàng) và nợ phải trả tài chính của Công ty có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng 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 Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

B09-DN

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

## 30. 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 Công ty 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	VNĐ Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay và nợ	60.648.047.686	1.171.998.869.097	1.232.646.916.783
Trái phiếu	130.000.000.000	-	130.000.000.000
Phải trả người bán	85.829.701.836	-	85.829.701.836
Phải trả khác và chi phí phải trả	236.975.894.984	-	236.975.894.984
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>513.453.644.506</b>	<b>1.171.998.869.097</b>	<b>1.685.452.513.603</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay và nợ	285.277.796.346	883.897.412.179	1.169.175.208.525
Trái phiếu	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Phải trả người bán	91.547.754.572	-	91.547.754.572
Phải trả khác và chi phí phải trả	202.804.427.607	-	202.804.427.607
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>579.629.978.525</b>	<b>1.013.897.412.179</b>	<b>1.593.527.390.704</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty 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*

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu và khoản đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngắn hạn và dài hạn Ngân hàng (Thuyết minh số 21).

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 28).

Công ty 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

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

## 31. 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 riêng của Công ty.

	Giá trị ghi số				Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng			
<b>Tài sản tài chính</b>							
Các khoản đầu tư	2.862.653.820.816	(47.294.717.724)	2.783.690.560.816	(53.699.614.465)	2.815.359.103.092	2.729.990.946.351	
Phải thu các bên liên quan	2.115.656.060.132	-	1.899.701.696.523	-	2.115.656.060.132	1.899.701.696.523	
Phải thu khách hàng bên thứ ba	207.727.701.694	(4.353.300.000)	238.649.788.694	-	203.374.401.694	238.649.788.694	
Phải thu khác	595.956.874.403	(428.687.770)	534.574.055.130	(1.079.216.670)	595.528.186.633	533.494.838.460	
Tiền	40.262.494.164	-	47.441.100.370	-	40.262.494.164	47.441.100.370	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.822.256.951.209</b>	<b>(52.076.705.494)</b>	<b>5.504.057.201.533</b>	<b>(54.778.831.135)</b>	<b>5.770.180.245.715</b>	<b>5.449.278.370.398</b>	

## Nợ phải trả tài chính

Vay và nợ  
Phải trả cho các bên liên quan  
Phải trả người bán bên thứ ba  
Phải trả ngắn hạn khác

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý		VNĐ
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Vay và nợ	1.362.646.916.783	1.299.175.208.525	1.362.646.916.783	1.299.175.208.525	
Phải trả cho các bên liên quan	33.263.771.094	36.838.942.000	33.263.771.094	36.838.942.000	
Phải trả người bán bên thứ ba	59.421.687.346	61.823.194.572	59.421.687.346	61.823.194.572	
Phải trả ngắn hạn khác	230.120.138.380	195.690.045.607	230.120.138.380	195.690.045.607	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.685.452.513.603</b>	<b>1.593.527.390.704</b>	<b>1.685.452.513.603</b>	<b>1.593.527.390.704</b>	

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

**31. 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.

**32. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**


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


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

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 cân 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 lên 1.193.769.380.000 VNĐ.

Vào ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

  
Nguyễn Việt Đoàn  
Người lập

  
Phạm Thanh Thêm  
Kế toán trưởng

  
Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2015