

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2015



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 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 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 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 và sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

Công ty có trụ sở chính 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 của 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 Trần Đình Hưng	Thành viên	
Ông Huỳnh Hồ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015
Ông Thái Văn Mến	Thành viên	bổ nhiệm ngày 14 tháng 9 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Lại	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên	từ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2015

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Thái Văn Mến	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Minh	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của 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 Võ Tấn Phong	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015
Ông Nguyễn Trọng Dũng	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2015

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 của 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 2015.

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 các 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. Báo cáo tài chính riêng này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng 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 2015 đề ngày 30 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các 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 Công ty và các công ty con.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Đặng Thị Hoàng Yên
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



**Building a better
working world**

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

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 60752657/17794858

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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 đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

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 riêng 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.



Building a better
working world

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 26 của báo cáo tài chính riêng. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã được các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở rộng trên tổng diện tích đã cho thuê là 908.921 m². Giá vốn đã được ghi nhận tương ứng bao gồm cả đơn giá thuê đất hàng năm được ước tính theo quy định tại các hợp đồng thuê đất đã ký giữa Công ty và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận. Tiền thuê đất của dự án này được trả hàng năm theo quy định tại các hợp đồng nêu trên.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho thời gian thuê còn lại trên toàn bộ doanh thu cho thuê đất đã đề cập trên. Số tiền thuê đất này sẽ được tính theo đơn giá thuê đất theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hiện chưa ban hành Thông tư hướng dẫn về việc xác định tiền thuê đất phải nộp cho Nhà nước như đã đề cập trên. Theo đó, Công ty chưa trích lập dự phòng cho bất kỳ khoản nợ nào có thể phát sinh liên quan đến vấn đề này trên báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 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 2015 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 2016 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã 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 Công ty và các công ty con.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.124.718.603.231	3.143.724.114.456
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	32.974.569.250	40.262.494.164
111	1. Tiền		2.974.569.250	40.262.494.164
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	25.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		25.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.007.599.927.421	1.162.508.675.453
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	327.110.368.324	92.391.566.441
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	252.585.577.203	331.279.890.523
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.433.558.811.806	743.619.206.259
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(5.654.829.912)	(4.781.987.770)
140	IV. Hàng tồn kho	8	2.059.144.106.560	1.940.952.944.839
141	1. Hàng tồn kho		2.059.144.106.560	1.940.952.944.839

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.998.892.674.520	7.963.124.736.263
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.012.099.105.858	2.083.962.227.414
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	1.413.834.992.801	1.486.081.723.237
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	598.264.113.057	597.880.504.177
220	II. Tài sản cố định		8.723.811.421	13.083.219.682
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	8.723.811.421	13.083.219.682
222	Nguyên giá		58.179.893.969	62.519.063.657
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(49.456.082.548)	(49.435.843.975)
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	III. Bất động sản đầu tư	10	123.397.682.534	125.657.349.665
231	1. Nguyên giá		137.453.159.437	137.453.159.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(14.055.476.903)	(11.795.809.772)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.108.050.241.955	685.122.284.391
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.067.897.277.761	639.990.073.597
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	40.152.964.194	45.132.210.794
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	4.746.554.020.249	5.049.311.846.600
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.041.473.867.060	2.106.337.541.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		181.173.492.707	180.668.597.892
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.611.116.425.432	2.809.600.425.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(87.209.764.950)	(47.294.717.724)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		67.812.503	5.987.808.511
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		67.812.503	5.987.808.511
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.123.611.277.751	11.106.848.850.719

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.807.873.577.520	3.127.449.105.991
310	I. Nợ ngắn hạn		1.528.680.417.297	1.832.892.725.551
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	61.581.379.346	85.829.701.836
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	27.093.759.375	65.640.842.906
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	68.525.342.513	27.920.374.544
314	4. Phải trả người lao động		1.124.683.175	204.233.700
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	153.883.488.505	134.616.708.383
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.732.267.265	365.564.400
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	1.050.090.013.426	1.327.589.082.096
320	8. Vay ngắn hạn	18	164.571.313.692	190.648.047.686
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		1.279.193.160.223	1.294.556.380.440
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	78.242.128.651	43.352.219.267
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	6.834.240.557	8.324.768.172
338	3. Vay dài hạn	18	1.119.118.236.079	1.171.998.869.097
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	73.713.229.936	69.369.658.904
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.285.325.000	1.510.865.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.315.737.700.231	7.979.399.744.728
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	9.315.737.700.231	7.979.399.744.728
411	1. Vốn cổ phần		8.384.248.490.000	7.190.479.110.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		8.384.248.490.000	7.190.479.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		364.187.016.720	221.618.441.217
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		221.618.441.217	68.895.393.716
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		142.568.575.503	152.723.047.501
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.123.611.277.751	11.106.848.850.719

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	712.328.037.584	185.304.325.257
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(127.965.899.313)	(44.157.753.780)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	584.362.138.271	141.146.571.477
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(340.758.207.889)	(12.537.803.158)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		243.603.930.382	128.608.768.319
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	306.011.769.202	131.969.943.947
22	7. Chi phí tài chính	22	(357.583.155.864)	(63.084.274.547)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(44.406.660.990)	(62.821.328.701)
25	8. Chi phí bán hàng		(869.400.000)	(1.738.800.000)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(42.114.675.074)	(33.704.306.699)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		149.048.468.646	162.051.331.020
31	11. Thu nhập khác		7.593.651.767	4.866.864.191
32	12. Chi phí khác		(5.505.926.629)	(6.794.398.455)
40	13. Lợi nhuận khác		2.087.725.138	(1.927.534.264)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		151.136.193.784	160.123.796.756
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.2	(4.224.047.249)	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	24.3	(4.343.571.032)	(7.400.749.255)
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		142.568.575.503	152.723.047.501

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

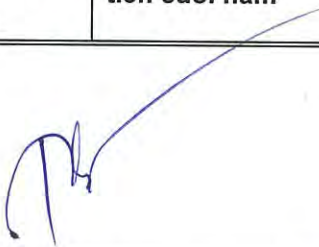
VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		151.136.193.784	160.123.796.756
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10	6.650.433.447	9.148.233.602
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		55.754.434.016	(2.702.125.641)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(303.621.380.657)	(122.540.642.280)
06	Chi phí lãi vay	22	44.406.660.990	62.821.328.701
	Chi phí tài chính khác	22	258.069.363.000	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		212.395.704.580	106.850.591.138
09	Tăng các khoản phải thu		(356.802.424.960)	(484.648.462.651)
10	Tăng hàng tồn kho		(453.614.152.424)	(669.800.289.610)
11	Giảm các khoản phải trả		(98.099.462.316)	(7.831.546.697)
12	Giảm chi phí trả trước		5.919.996.008	1.835.767.147
14	Tiền lãi vay đã trả		(115.298.474.190)	(83.612.660.826)
	Tiền chi phí tài chính khác đã trả	22	(181.105.263.000)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	24.2	(130.728.313)	(502.252.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(986.734.804.615)	(1.137.708.853.499)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(42.500.000)	-
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		2.600.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(170.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		145.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(42.896.220.875)	(81.782.374.739)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		206.000.000.000	-
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		138.706.324.257	42.240.642.280
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		279.367.603.382	(39.541.732.459)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Nhận chi viện đặc biệt (Chi) nhận tạm ứng kinh doanh thuần		1.000.387.597.000	1.215.272.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	18	(221.350.953.669)	23.508.710.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	91.117.363.235 (170.074.730.247)	- (68.708.730.248)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		700.079.276.319	1.170.071.979.752
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(7.287.924.914)	(7.178.606.206)
60	Tiền đầu năm		40.262.494.164	47.441.100.370
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	32.974.569.250	40.262.494.164


Trần Hữu Phước
Người lập


Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng


Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 trong năm hiện tại 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 và sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

Công ty có trụ sở chính 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 2015 là 139 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 145).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

▶ **Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo ("TASERCO")**

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000027 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2011, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TASERCO có trụ sở chính tại Lô 60A, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2014: 100%).

▶ **Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức ("TAD")**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 5003000109 do SKHĐT Tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TAD có trụ sở chính tại Lô 8, Khu Công Nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam. Hoạt động chính của TAD là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 98,5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2014: 97,4%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

► *Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo ("ITATRANS")*

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103000408 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. ITATRANS có trụ sở chính tại Lô 21, Đường 1, Khu Công Nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ITATRANS là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2014: 94,5%).

► *Công ty Cổ phần Bàu trồi Tân Tạo Mê Kông ("MKS")*

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo theo GCNĐKKD số 4103010071 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKS có trụ sở chính tại Lô 117-119 Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MKS là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2014: 51%).

► *Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông ("MKS")*

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103010034 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKS có trụ sở chính tại Số 117-119 Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MKS là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2014: 51%).

► *Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo ("LB")*

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010, và các GCNĐKKD điều chỉnh. LB có trụ sở chính tại Số 24, Đường Trần Hưng Đạo, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là kinh doanh dịch vụ nhà hàng và khách sạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2014: 60%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT – Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng 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 2015 đề ngày 30 tháng 3 năm 2016.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các 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 Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng của Công ty (“Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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, 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 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.

2.5 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 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của năm trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính riêng năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 27.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho thể hiện hàng hóa bất động sản - 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, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 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 suốt thời gian hữu dụng ước tính của các 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

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Quyền sử dụng 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 của Công ty.

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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. 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 các 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 lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. 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 góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 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 cho 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 theo hợp đồng cho 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.

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 gian thuê.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc 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 dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động 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.

3.14 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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 sau 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 đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

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 riêng.

3.17 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 từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

Doanh thu được ghi nhận khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Hợp đồng không hủy ngang;
- ▶ Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ▶ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và
- ▶ Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế 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 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 hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế 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 hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế 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 năm 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 trực tiếp 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 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	28.532.031	179.164.401
Tiền gửi ngân hàng	2.946.037.219	40.083.329.763
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	32.974.569.250	40.262.494.164

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện số dư tiền gửi có thời hạn đáo hạn gốc dưới ba (3) tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 4,5%/năm.

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Khoản này thể hiện số dư tiền gửi có kỳ hạn sáu (6) tháng bằng VND tại ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 5,1%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	327.110.368.324	92.391.566.441
Bên liên quan	261.443.572.398	20.180.904.206
Bên khác, trong đó:	65.666.795.926	72.210.662.235
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	37.835.671.649	51.043.872.480
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	16.057.783.018	11.843.696.999
- Khác	11.773.341.259	9.323.092.756
Dài hạn	1.413.834.992.801	1.486.081.723.237
Bên liên quan	1.287.144.545.456	1.350.564.683.778
Bên khác, trong đó:	126.690.447.345	135.517.039.459
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	75.671.343.297	72.243.867.948
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	44.963.349.054	47.374.787.997
- Công ty TNHH Lamberet Việt Nam	4.367.580.412	6.303.432.100
- Khác	1.688.174.582	9.594.951.414
TỔNG CỘNG	1.740.945.361.125	1.578.473.289.678
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(872.842.142)	(4.353.300.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.740.072.518.983	1.574.119.989.678
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	1.548.588.117.854	1.370.745.587.984
Bên khác	191.484.401.129	203.374.401.694

Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 18).

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	101.864.341.107	77.418.706.409
Bên khác, trong đó:	150.721.236.096	253.861.184.114
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	88.241.703.842	21.213.260.842
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	21.439.000.000	4.000.913.000
- Công ty Đầu tư Xây dựng Tân Kiên	8.230.600.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Đô Thị Sài Gòn – Mê Kông	-	222.303.440.000
- Khác	32.809.932.254	6.343.570.272
TỔNG CỘNG	252.585.577.203	331.279.890.523
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(873.138.029)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	251.712.439.174	331.279.890.523
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	101.864.341.107	77.418.706.409
Bên khác	149.848.098.067	253.861.184.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	1.433.558.811.806	743.619.206.259
Tạm ứng	1.326.896.425.327	585.000.804.677
Phải thu cổ tức	100.000.000.000	137.542.981.000
Phải thu ngắn hạn khác	6.662.386.479	21.075.420.582
Dài hạn	598.264.113.057	597.880.504.177
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	562.195.331.057	562.180.504.177
Phải thu cổ tức	20.000.000.000	20.000.000.000
Tạm ứng đầu tư	15.700.000.000	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	368.782.000	-
TỔNG CỘNG	2.031.822.924.863	1.341.499.710.436
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.908.849.741)	(428.687.770)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.027.914.075.122	1.341.071.022.666
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	1.448.571.411.798	745.060.172.148
<i>Bên khác</i>	579.342.663.324	596.010.850.518

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	1.274.957.234.026	1.001.588.320.812
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (i)	474.426.358.655	485.491.485.166
Khu vui chơi giải trí Tân Đức (i)	257.045.936.705	329.148.898.538
Khu căn hộ Tân Tạo	22.644.715.259	26.971.713.942
Dự án khác	30.069.861.915	97.752.526.381
TỔNG CỘNG	2.059.144.106.560	1.940.952.944.839

(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 18).

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	40.116.979.289	4.061.336.382	17.107.262.671	1.233.485.315	62.519.063.657
Mua trong năm	-	42.500.000	-	-	42.500.000
Thanh lý	-	-	(4.381.669.688)	-	(4.381.669.688)
Số cuối năm	40.116.979.289	4.103.836.382	12.725.592.983	1.233.485.315	58.179.893.969
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	10.302.922.812	3.707.556.060	16.405.860.451	984.371.310	31.400.710.633
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(27.434.112.892)	(4.020.452.321)	(16.747.793.447)	(1.233.485.315)	(49.435.843.975)
Khấu hao trong năm	(3.963.390.289)	(79.048.748)	(348.327.279)	-	(4.390.766.316)
Thanh lý	-	-	4.370.527.743	-	4.370.527.743
Số cuối năm	(31.397.503.181)	(4.099.501.069)	(12.725.592.983)	(1.233.485.315)	(49.456.082.548)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	12.682.866.397	40.884.061	359.469.224	-	13.083.219.682
Số cuối năm	8.719.476.108	4.335.313	-	-	8.723.811.421

Công ty đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn Ngân hàng (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 10.1)	70.344.287.150	72.603.954.281
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 10.2)	<u>53.053.395.384</u>	<u>53.053.395.384</u>
TỔNG CỘNG	<u>123.397.682.534</u>	<u>125.657.349.665</u>

10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>17.083.849.947</u>	<u>67.315.914.106</u>	<u>84.399.764.053</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.638.161.128)	(9.157.648.644)	(11.795.809.772)
Khấu hao và hao mòn trong năm	<u>(379.256.303)</u>	<u>(1.880.410.828)</u>	<u>(2.259.667.131)</u>
Số cuối năm	<u>(3.017.417.431)</u>	<u>(11.038.059.472)</u>	<u>(14.055.476.903)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>14.445.688.819</u>	<u>58.158.265.462</u>	<u>72.603.954.281</u>
Số cuối năm	<u>14.066.432.516</u>	<u>56.277.854.634</u>	<u>70.344.287.150</u>

Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn Ngân hàng (Thuyết minh số 18).

10.2 Bất động sản nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản nắm giữ chờ tăng giá thể hiện giá trị của lô đất tọa lạc tại Bãi Sao, Khu phố 4, Thị trấn An Thới, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

10.3 Thuyết minh bổ sung

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 2015. 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 tại Thuyết minh số 26.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 20.3.

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 92.484.213.461 VND (năm trước: 114.503.036.943 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng của dự án E-City Tân Đức và dự án Kiên Lương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	214.384.560.000
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	450.264.211.125	391.391.240.961
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	34.214.272.636
TỔNG CỘNG	<u>1.067.897.277.761</u>	<u>639.990.073.597</u>

(i) Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn Ngân hàng (Thuyết minh số 18).

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Khác	3.346.566.088	8.325.812.688
TỔNG CỘNG	<u>40.152.964.194</u>	<u>45.132.210.794</u>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc các khoản đầu tư		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	2.041.473.867.060	2.106.337.541.000
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	181.173.492.707	180.668.597.892
Đầu tư vào đơn vị khác	2.611.116.425.432	2.809.600.425.432
Trong đó:		
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	2.609.294.064.403	2.807.778.064.403
Đầu tư dài hạn khác	1.822.361.029	1.822.361.029
TỔNG CỘNG	<u>4.833.763.785.199</u>	<u>5.096.606.564.324</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(87.209.764.950)	(47.294.717.724)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.746.554.020.249</u>	<u>5.049.311.846.600</u>

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm		
		Tình trạng hoạt động	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức (*)	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	Đang hoạt động	98,5	1.741.160.000.000	97,4	1.700.600.000.000
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	Đang hoạt động	100	200.000.000.000	100	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và 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	Đang hoạt động	94,5	94.500.000.000	94,5	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	Trước hoạt động	51	5.774.326.060	51	5.660.000.000
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Trước hoạt động	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	Trước hoạt động	51	22.526.000	51	18.526.000
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	Đang hoạt động	51	-	51	105.542.000.000
TỔNG CỘNG				2.041.473.867.060		2.106.337.541.000
Dự phòng các khoản đầu tư				(5.461.360.724)		(410.430.087)
GIÁ TRỊ THUẬN				2.036.012.506.336		2.105.927.110.913

(*) 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 18).

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND
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	168.173.492.707	38,46	167.668.597.892
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	13.000.000.000	20	13.000.000.000
TỔNG CỘNG				181.173.492.707		180.668.597.892
Dự phòng các khoản đầu tư				(2.173.223.788)		(1.735.296.136)
GIÁ TRỊ THUẬN				179.000.268.919		178.933.301.756

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.3 Góp vốn vào công ty khác

Giá gốc khoản đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu
		(*)		(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	1.752.748.089.908	19,00	1.751.232.089.908	17,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	416.655.820.290	10,00	416.655.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	394.767.844.205	12,00	594.767.844.205	12,00
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	11.000.000.000	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
TỔNG CỘNG	2.609.294.064.403		2.807.778.064.403	
Dự phòng đầu tư	(79.575.180.438)		(45.148.991.501)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.529.718.883.965		2.762.629.072.902	

(*) Tỷ lệ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của các công ty này.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác, trong đó:	58.970.891.019	59.421.687.346
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	28.299.259.752	48.299.259.752
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Tân Long Phát	4.354.671.079	4.354.671.079
- Khác	8.020.785.077	6.767.756.515
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	2.610.488.327	26.408.014.490
TỔNG CỘNG	61.581.379.346	85.829.701.836

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây chủ yếu là các khoản tiền nhận trước không chịu lãi từ các khách hàng đối với các hợp đồng cho thuê đất mà Công ty chưa bàn giao đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 24.2)	18.126.051.530	4.224.047.249	(130.728.313)	22.219.370.466
Thuế giá trị gia tăng	7.746.051.247	56.432.043.606	(19.899.578.817)	44.278.516.036
Thuế thu nhập cá nhân	342.044.177	523.184.244	(540.000.000)	325.228.421
Thuế sử dụng đất	-	45.323.094.211	(45.323.094.211)	-
Các loại thuế khác	1.706.227.590	72.994.800	(76.994.800)	1.702.227.590
TỔNG CỘNG	<u>27.920.374.544</u>	<u>106.575.364.110</u>	<u>(65.970.396.141)</u>	<u>68.525.342.513</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	153.883.488.505	134.616.708.383
Chi phí lãi vay	104.252.243.983	117.549.753.106
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	39.571.386.613	11.976.101.603
Các khoản khác	10.059.857.909	5.090.853.674
Dài hạn	78.242.128.651	43.352.219.267
Chi phí lãi vay	78.242.128.651	43.352.219.267
TỔNG CỘNG	<u>232.125.617.156</u>	<u>177.968.927.650</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.050.090.013.426	1.327.589.082.096
Nhận chi viện đặc biệt, trong đó:	1.000.387.597.000	1.282.857.336.885
- Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	379.997.998.800	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	318.867.304.200	-
- Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai (Thuyết minh số 25)	301.522.294.000	-
- Các đối tượng khác	-	1.282.857.336.885
Nhận tạm ứng	37.982.418.032	15.846.985.057
Khác	11.719.998.394	28.884.760.154
Dài hạn	6.834.240.557	8.324.768.172
Nhận ký quỹ, ký cược	6.834.240.557	8.324.768.172
TỔNG CỘNG	<u>1.056.924.253.983</u>	<u>1.335.913.850.268</u>
Trong đó:		
Bên khác	717.419.541.951	37.516.881.250
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	339.504.712.032	1.298.396.969.018

18. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	164.571.313.692	190.648.047.686
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	8.691.132.608	-
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	148.672.404.617	53.318.000.000
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3)	7.207.776.467	7.330.047.686
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	130.000.000.000
Vay dài hạn	1.119.118.236.079	1.171.998.869.097
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	1.110.368.236.079	1.156.514.410.068
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh số 18.3)	8.750.000.000	15.484.459.029
TỔNG CỘNG	<u>1.283.689.549.771</u>	<u>1.362.646.916.783</u>

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	VND
	Giá trị
Số đầu năm	1.362.646.916.783
Tiền thu từ đi vay	91.117.363.235
Tiền chi trả nợ gốc vay	(170.074.730.247)
Số cuối năm	<u>1.283.689.549.771</u>

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Khoản vay 1	8.691.132.608	Từ ngày 31 tháng 12 năm 2015 đến ngày 31 tháng 3 năm 2016	Lãi suất cố định (7,75%/năm)	Quyền sử dụng 5.550m ² tại Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An giá trị 11.995.065.000 VND	Bổ sung vốn lưu động

18.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	320.230.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% - 6%/năm (trung bình 11,5%/năm)	Quyền sử dụng 41.786 m ² 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 265.693 m ² tại KCN Tân Đức sở hữu bởi TAD	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	58.100.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	173.900.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 24 tháng 12 năm 2018	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 4,2%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 11,5% đến 12%/năm)	Quyền sử dụng đất tại Khu C thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng trị giá 899,5 tỷ VND; Nguồn thu từ dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân					
Khoản vay 1	58.065.681.317	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 (dao động từ 8% đến 11,5%/năm)	Quyền sử dụng đất tại KCN Tân Đức với tổng giá trị là 161,9 tỷ VND được sở hữu bởi TAD	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	20.000.000.000	Ngày 17 tháng 5 năm 2016		10 triệu cổ phần của TAD	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	344.795.795.977		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 (dao động từ 9,2% đến 10,69%/năm)	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động	
Khoản vay 2	173.822.932.774	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 15 tháng 8 năm 2020		Quyền sử dụng 931.366 m ² và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị 1.974 tỷ VND	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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam					
Khoản vay 1	81.726.230.627	Hoàn trả hàng quý đến ngày 22 tháng 12 năm 2020	Trung bình lãi suất tiền gửi 12 tháng + 2,5%/năm và được thay đổi mỗi 3 tháng (12 tháng đầu tiên lãi suất là 7,5%/năm)	Quyền sử dụng 357.243 m ² đất tại huyện Đức Hòa; Khoản phải thu từ hoạt động cho thuê dự án Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	15.400.000.001	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 10% đến 10,5%/năm)	Quyền sử dụng 28.934 m ² đất tại Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với tổng giá trị là 46 tỷ VND, thuộc sở hữu của TAD	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 2	13.000.000.000				
TỔNG CỘNG	1.259.040.640.696				

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	148.672.404.617
Vay dài hạn	1.110.368.236.079

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay dài hạn từ đối tượng khác

Chi tiết khoản vay dài hạn đối tượng khác như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp	Mục đích vay
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	14.218.750.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 3 năm 2021	Lãi suất trái phiếu đô thị Thành phố Hồ Chí Minh kỳ hạn 10 năm + 0,5%/năm (trung bình 7,8%/năm)	7.000.000 cổ phần của TAD	Tài trợ việc xây dựng công trình Khu căn hộ Tân Tạo
Khoản vay 2	1.739.026.467	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 9 năm 2019		2.500.000 cổ phần của TAD	Tài trợ việc xây dựng công trình nhà máy xử lý nước thải

TỔNG CỘNG **15.957.776.467**

Trong đó:

Vay dài hạn
đến hạn trả 7.207.776.467
Vay dài hạn 8.750.000.000

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 *Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							VND
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	1.000.000.000.000 (340.000.000.000)	-	-	-	-	-	660.000.000.000
Thụ hồi lại cổ phiếu thường	-	-	(690.760.000)	-	-	690.760.000	-
Cổ phiếu thưởng	-	(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
Năm nay							
Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	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
Số đầu năm (được trình bày lại)	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
Phát hành cổ phiếu (i)	1.193.769.380.000	-	-	-	-	-	1.193.769.380.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	142.568.575.503	142.568.575.503
Số cuối năm	8.384.248.490.000	569.476.103.511 (3.673.910.000)	1.500.000.000	-	-	364.187.016.720	9.315.737.700.231



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(i) 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 cấn trừ công nợ cho 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 VND/cổ phiếu. Theo đó, tại ngày này vốn cổ phần của Công ty tăng thêm 1.193.769.380.000 VND lên 8.384.248.490.000 VND. Công ty đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2015 phản ánh việc tăng vốn này.

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	7.190.479.110.000	6.190.479.110.000
Tăng trong năm	1.193.769.380.000	1.000.000.000.000
Trong đó:		
Cổ phần phổ thông	<u>1.193.769.380.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>
Số cuối kỳ	<u>8.384.248.490.000</u>	<u>7.190.479.110.000</u>

19.3 Cổ phiếu

	<u>Số lượng cổ phiếu</u>	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu được phép phát hành	838.424.849	719.047.911
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	838.424.849	719.047.911
Cổ phiếu phổ thông	838.424.849	719.047.911
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu phổ thông	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	838.282.817	718.905.879
Cổ phiếu phổ thông	838.282.817	718.905.879

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu gộp	712.328.037.584	185.304.325.257
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	588.392.803.096	126.549.729.353
<i>Doanh thu bán đất nền tái định cư</i>	64.812.628.100	4.450.625.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	38.758.455.786	35.488.504.244
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	17.790.646.202	15.832.827.375
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	2.573.504.400	2.982.639.285
Các khoản giảm trừ doanh thu	(127.965.899.313)	(44.157.753.780)
<i>Hàng bán trả lại, trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	(127.965.899.313)	(42.731.225.000)
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	(1.426.528.780)
Doanh thu thuần	584.362.138.271	141.146.571.477
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	460.426.903.783	83.818.504.353
<i>Doanh thu bán đất tái định cư</i>	64.812.628.100	4.450.625.000
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	38.758.455.786	35.488.504.244
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	17.790.646.202	15.832.827.375
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	2.573.504.400	1.556.110.505
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	352.458.128.984	76.301.861.051
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	231.904.009.287	64.844.710.426

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận (lỗ) trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành của Công ty như sau:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	VND Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	584.362.138.271	134.984.274.069
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	460.426.903.783	11.049.039.581
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(340.758.207.889)	(113.855.734.270)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	243.603.930.382	21.128.539.799
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	151.136.193.784	(71.339.196.799)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	204.848.425.945	-
Thu nhập từ cổ tức	100.000.000.000	122.426.665.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	6.404.896.741
Khác	1.163.343.257	3.138.382.206
TỔNG CỘNG	306.011.769.202	131.969.943.947

(*) Đây là khoản tiền lãi phát sinh từ nghiệp vụ thanh lý toàn bộ khoản đầu tư (51%) vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo 276 và 2% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo.

20.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	17.790.646.202	15.832.827.375
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(2.469.967.138)	(2.342.521.947)
TỔNG CỘNG	15.320.679.064	13.490.305.428

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	261.543.005.713	27.632.085.143
Hoàn nhập giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	(25.090.238.322)	(41.710.261.390)
Giá vốn bán đất tái định cư	64.812.628.100	4.450.625.000
Giá vốn dịch vụ cung cấp	31.231.848.852	16.091.058.315
Giá vốn căn hộ đã bán	3.128.613.372	1.971.159.944
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	2.469.967.138	2.342.521.947
Hoàn nhập giá vốn căn hộ trả lại	-	(901.768.828)
Khác	2.662.383.036	2.662.383.027
TỔNG CỘNG	340.758.207.889	12.537.803.158

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP (tiếp theo)

Chi tiết khoản giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thực tế phát sinh	158.060.927.850	9.638.585.555
Giá trị trích trước vào chi phí	182.697.280.039	2.899.217.603
TỔNG CỘNG	340.758.207.889	12.537.803.158

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí tài chính khác (*)	258.069.363.000	-
<i>Trong đó, phải trả cho:</i>		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo (Thuyết minh số 25)	76.964.100.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai (Thuyết minh số 25)	73.303.747.200	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo (Thuyết minh số 25)	51.883.557.000	-
- Quỹ ITA vì tương lai (Thuyết minh số 25)	30.417.958.800	-
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE (Thuyết minh số 25)	25.500.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	55.107.131.874	-
Chi phí lãi vay	44.406.660.990	62.821.328.701
Chi phí tài chính khác	-	262.945.846
TỔNG CỘNG	357.583.155.864	63.084.274.547

(*) Khoản này thể hiện khoản lãi phát sinh phải trả cho các đối tượng đã chi viện đặc biệt cho Công ty, theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 và Biên bản Hội đồng Quản trị Số 1612/BBH-HĐQT-ITACO-15 ngày 16 tháng 12 năm 2015. Trong năm, Công ty đã thanh toán 181.105.263.000 VND bằng tiền và 76.964.100.000 VND bằng cần trừ công nợ cho các đối tượng này.

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	15.057.770.588	15.034.095.278
Chi phí các dự án	9.838.982.621	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.217.921.865	18.670.211.421
TỔNG CỘNG	42.114.675.074	33.704.306.699

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 22% lợi nhuận chịu thuế cho năm hiện hành và bằng thuế suất phổ thông cho các năm sau đó.

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.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.224.047.249	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.343.571.032	7.400.749.255
TỔNG CỘNG	8.567.618.281	7.400.749.255

24.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận kế toán trước thuế trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lợi nhuận chịu thuế (lỗ tính thuế):

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	151.136.193.784	160.123.796.756
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lợi nhuận từ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng liên quan chưa tính thuế (đã tính thuế)	63.120.720.302	(33.482.259.877)
Chi phí không được trừ	18.150.088.269	6.487.736.650
Thu nhập từ cổ tức	(100.000.000.000)	(122.426.665.000)
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	(12.052.496.081)	-
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng KCN không chịu thuế	(3.432.522.141)	(10.545.099.068)
Khác	2.809.181.977	(2.686.060.111)
Lợi nhuận (lỗ) thuần điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	119.731.166.110	(2.528.550.650)
Lỗ năm trước chuyển sang	(100.530.951.340)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm hiện hành	19.200.214.770	-
Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành	4.224.047.249	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	18.126.051.530	18.628.303.530
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(130.728.313)	(502.252.000)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm (Thuyết minh số 15)	22.219.370.466	18.126.051.530

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất chưa chịu thuế	(60.439.684.364)	(80.370.211.266)	19.930.526.902	(7.366.097.173)
Chi phí hoạt động phải trả	980.530.359	410.944.560	569.585.799	(782.281.277)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	257.065.000	332.390.300	(75.325.300)	191.348.052
Lỗ thuế mang sang	-	22.116.809.295	(22.116.809.295)	556.281.143
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	2.651.549.138	(2.651.549.138)	-
Khác	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(73.713.229.936)	(69.369.658.904)	(4.343.571.032)	(7.400.749.255)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại				

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi tạm ứng Phí duy tu Nhận tạm ứng Phí dịch vụ Tái cơ cấu nợ	38.581.500.000 18.300.726.000 9.000.000.000 - -	75.670.000.000 10.770.000.000 - 27.013.824.220 34.835.601.065	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Góp vốn bằng tiền	283.806.790.416 39.470.000.000 -	223.882.000.000 9.321.000.000 5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Thuê nhà xưởng Nhận tạm ứng Đất thuê trả lại Phí dịch vụ	2.578.257.051 7.650.000.000 22.968.643.887 -	2.578.680.000 3.898.710.000 - 7.195.503.340	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng Chi tạm ứng Mua sở hữu trong TAD Cán trừ khoản phải thu và phải trả Thuê lại đất	153.407.540.937 163.898.000.000 40.560.000.000 - -	6.900.000.000 29.180.000.000 - 197.641.763.749 216.352.085.000	

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	Chuyển đổi nợ thành vốn Cho thuê đất Nhận tạm ứng Đất thuê trả lại Cán trừ chi phí tài chính khác Cán trừ công nợ phải thu và phải trả Chi tạm ứng Nhận chi viện đặc biệt	513.094.000.000 346.968.036.273 208.502.000.000 104.997.255.426 76.964.100.000 64.373.000.000 28.411.000.000 -	456.683.719.800 104.997.255.426 -	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Góp vốn bằng tiền	52.582.847.000 31.694.500.000 -	102.774.000.000 4.931.300.000 11.583.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Nhận tạm ứng Cổ tức Chi tạm ứng Cán trừ công nợ phải thu và phải trả Góp vốn bằng tiền	222.092.000.000 100.000.000.000 17.973.000.000 -	39.700.000.000 120.000.000.000 -	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	6.082.000.000	-	
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Nhận chi viện đặc biệt Trả chi phí tài chính khác	301.522.294.000 73.303.747.200	- -	

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ năm 2015)	Chi tạm ứng Thanh lý khoãn đầu tư Dịch vụ xây dựng Chuyển đổi nợ thành vốn	728.592.000.000 200.000.000.000 199.625.322.000 164.785.000.000	- - -
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ năm 2015)	Chuyển đổi nợ thành vốn Chi tạm ứng Trả chi phí tài chính khác Phí duy tu	170.000.000.000 32.825.000.000 25.500.000.000 4.500.000.000	- - - -
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chuyển đổi nợ thành vốn Trả chi phí tài chính khác Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Nhận chi viện đặc biệt Cán trừ công nợ phải thu, phải trả	345.890.380.000 51.833.557.000 56.886.057.000 5.000.000.000 - -	185.347.859.400 - - - 252.000.000.000 59.641.205.206
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng Phí san lấp Cán trừ công nợ phải thu, phải trả	20.712.050.000 - -	172.569.050.000 159.100.000.000 108.057.019.000
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	178.000.000.000	-
Quý ITA vì tương lai	Bên liên quan	Chi tạm ứng Trả chi phí tài chính khác	30.438.958.800 30.417.958.800	- -
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Tiền tạm ứng nhận được Chi tạm ứng	30.000.000.000 10.000.000.000	- -

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khách hàng					
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Cho thuê đất	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ năm 2015)	Thanh lý khoản đầu tư	200.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Thanh lý khoản đầu tư	59.104.209.270	-	
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng Bán điện Cho thuê đất	1.418.274.000 21.567.624 -	-	22.167.525.822
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê đất Cung cấp dịch vụ	533.768.189 365.753.315	-	535.033.563
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	Cho thuê đất	-	60.898.483.143	
			1.548.588.117.854	1.370.745.587.984	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ năm 2015)	Dịch vụ xây dựng	68.627.522.222	42.180.843.775	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.236.818.885	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	
			101.864.341.107	77.418.706.409	

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chi tạm ứng	463.297.455.650	218.960.665.234	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ năm 2015)	Chi tạm ứng	500.919.999.553	-	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	170.901.706.129	150.013.359.129	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi tạm ứng	95.295.513.228	71.767.267.538	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư	Cổ tức Chi tạm ứng	100.000.000.000 41.481.000.000	137.542.981.000 108.057.019.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	31.790.603.736	28.172.866.037	
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.000.000	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	12.423.677.686	-	
Bên liên quan cá nhân	Bên liên quan	Khác	3.914.024.329	4.914.024.329	
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi hộ	3.994.086.881	3.994.086.881	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ năm 2015)	Chi tạm ứng	4.499.850.000	150.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	52.494.606	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi khác	1.000.000	550.000	
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 Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	-	987.353.000	
			1.448.571.411.798	745.060.172.148	

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<i>Phải trả cho người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đồng (từ năm 2015)	Chi phí dịch vụ	2.610.488.327	-	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng 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	Chi phí dịch vụ	-	5.695.983.490	
			2.610.488.327	26.408.014.490	
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>					
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đồng	Nhận chi viện đặc biệt	301.522.294.000	-	
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đồng	Nhận tạm ứng	28.683.875.529	8.683.875.529	
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	8.481.021.403	6.206.235.504	
Quý ITA vì tương lai	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	628.521.100	649.521.100	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đồng lớn	Nhận tạm ứng	189.000.000	73.893.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đồng lớn/ Đồng sở hữu	Nhận chi viện đặc biệt	-	528.113.801.491	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đồng lớn	Nhận chi viện đặc biệt	-	345.890.385.394	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đồng (từ năm 2015)	Nhận tạm ứng	-	170.175.150.000	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đồng (từ năm 2015)	Nhận tạm ứng	-	164.785.000.000	
			339.504.712.032	1.298.396.969.018	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan, trị giá 56.994.533.432 VND.

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.

26. 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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	216.942.613.141	146.219.899.142
Giải phóng mặt bằng	76.087.800.000	114.432.848.000
Tư vấn khảo sát	37.202.844.532	29.639.914.360
Tư vấn thiết kế	11.104.171.692	9.094.604.822
TỔNG CỘNG	341.337.429.365	299.387.266.324

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê nhà xưởng theo 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:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	21.763.902.150	20.651.488.794
Từ 1 - 5 năm	54.780.780.450	51.174.145.176
Trên 5 năm	92.459.250.000	101.404.971.797
TỔNG CỘNG	169.003.932.600	173.230.605.767

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 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015	
		Số tiền VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51,00	5.774.326.060	65.028.973.940
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	100.000.000.000	60,00	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	51,00	22.526.000	539.977.474.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	200.000.000.000	38,46	168.173.492.707	31.826.507.293
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19,00	1.752.748.089.908	147.251.910.092
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10,00	416.655.820.290	583.344.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	600.000.000.000	10,00	394.767.844.205	205.232.155.795
TỔNG CỘNG		4.410.803.300.000		2.738.159.114.170	1.672.644.185.830

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Nợ tiềm tàng

Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã được các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở rộng trên tổng diện tích đã cho thuê là 908.921 m². Giá vốn đã được ghi nhận tương ứng bao gồm cả đơn giá thuê đất hàng năm được ước tính theo quy định tại các hợp đồng thuê đất đã ký giữa Công ty và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận. Tiền thuê đất của dự án này được trả hàng năm theo quy định tại các hợp đồng nêu trên.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho thời gian thuê còn lại trên toàn bộ doanh thu cho thuê đất đã đề cập ở trên. Số tiền thuê đất này sẽ được tính theo đơn giá thuê đất được xác định lại theo quy định hiện hành.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hiện chưa ban hành Thông tư hướng dẫn về việc xác định tiền thuê đất phải nộp như đã đề cập trên. Theo đó, Công ty chưa trích lập dự phòng cho bất kỳ khoản nợ nào có thể phát sinh liên quan đến vấn đề này trên báo cáo tài chính riêng kèm theo.

27. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

	<i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số đầu năm (được trình bày lại)</i>
<i>VND</i>			
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	349.820.475.532	(257.428.909.091)	92.391.566.441
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.340.867.346.551	(597.248.140.292)	743.619.206.259
Hàng tồn kho	2.580.943.018.436	(639.990.073.597)	1.940.952.944.839
Tài sản ngắn hạn khác	632.363.885	(632.363.885)	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	1.228.652.814.146	257.428.909.091	1.486.081.723.237
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	597.880.504.177	597.880.504.177
Nguyên giá bất động sản đầu tư	84.399.764.053	53.053.395.384	137.453.159.437
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	639.990.073.597	639.990.073.597
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	2.862.653.820.816	(53.053.395.384)	2.809.600.425.432
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	365.564.400	365.564.400
Phải trả ngắn hạn khác	1.327.954.646.496	(365.564.400)	1.327.589.082.096
Chi phí phải trả dài hạn	-	43.352.219.267	43.352.219.267
Phải trả dài hạn khác	53.187.852.439	(44.863.084.267)	8.324.768.172
Dự phòng phải trả dài hạn	-	1.510.865.000	1.510.865.000
Quỹ đầu tư phát triển	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Quỹ dự phòng tài chính	1.500.000.000	(1.500.000.000)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG DO ÁP DỤNG THÔNG TƯ 200 (tiếp theo)

	Năm trước (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Năm trước (được trình bày lại)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	178.104.325.257	7.200.000.000	185.304.325.257
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(9.875.420.131)	(2.662.383.027)	(12.537.803.158)
Thu nhập khác	12.066.864.191	(7.200.000.000)	4.866.864.191
Chi phí khác	(9.456.781.482)	2.662.383.027	(6.794.398.455)

28. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2016, Công ty đã hoàn thành việc đệ trình các hồ sơ liên quan lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đăng ký phát hành 100.038.758 cổ phiếu cho các đối tác chiến lược của Công ty (bao gồm Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai, Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong và Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương) bằng việc cần trừ với các khoản phải trả các công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, theo phê duyệt Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 2404/NQ-ĐHĐCĐ-ITA-15 ngày 24 tháng 4 năm 2015 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2402/NQ-HĐQT-ITA-16 ngày 24 tháng 2 năm 2016.

Ngoài sự kiện trên, không có 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.


 Trần Hữu Phước
 Người lập


 Nguyễn Viết Đoàn
 Kế toán trưởng


 Thái Văn Mến
 Tổng Giám đốc



Ngày 30 tháng 3 năm 2016