

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 59

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Đặng Thị Hoàng Yến
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2016



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

**Building a better
working world**

Số tham chiếu: 60752657/17794858-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 5 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



**Building a better
working world**

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 27 của báo cáo tài chính hợp nhất. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn 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 và Khu Công nghiệp Tân Đức - Giai đoạn 1, trên tổng diện tích đã cho thuê là 2.570.606 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 Tập đoàn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận. Tiền thuê đất của hai 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

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 HỢP NHẤT
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		5.584.106.073.464	4.990.705.375.790
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	38.197.437.955	48.658.823.934
111	1. Tiền		8.197.437.955	44.875.823.934
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.000.000.000	3.783.000.000
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		1.889.094.020.494	1.277.076.642.138
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	502.498.491.486	269.390.342.032
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	473.509.076.261	507.658.871.341
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	930.018.473.750	510.312.683.075
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(16.932.021.003)	(10.285.254.310)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.631.340.434.668	3.663.924.933.514
141	1. Hàng tồn kho		3.631.340.434.668	3.663.924.933.514
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		474.180.347	1.044.976.204
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		16.042.446	189.093.648
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	458.137.901	422.824.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	433.057.581

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
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		7.156.583.690.033	6.978.119.795.368
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.383.042.901.334	2.444.561.056.141
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	1.710.495.765.285	1.773.197.678.820
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	672.547.136.049	671.363.377.321
220	II. Tài sản cố định		76.628.135.404	81.051.574.440
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	60.644.553.394	64.724.378.979
222	Nguyên giá		136.610.156.615	137.883.678.167
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(75.965.603.221)	(73.159.299.188)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	15.983.582.010	16.327.195.461
228	Nguyên giá		20.992.324.940	20.992.324.940
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.008.742.930)	(4.665.129.479)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	468.837.328.289	270.779.767.147
231	1. Nguyên giá		534.894.793.334	320.683.427.123
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(66.057.465.045)	(49.903.659.976)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.108.694.308.427	789.903.556.762
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.067.897.277.761	639.990.073.597
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	40.797.030.666	149.913.483.165
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	3.115.953.932.230	3.384.107.277.704
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		384.008.514.204	384.745.203.317
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.857.903.224.898	3.065.387.224.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(125.957.806.872)	(66.025.150.511)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.427.084.349	7.716.563.174
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		3.427.084.349	7.716.563.174
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.740.689.763.497	11.968.825.171.158

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.463.476.847.960	3.981.296.576.558
310	I. Nợ ngắn hạn		1.918.273.607.152	2.590.266.285.475
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	109.440.697.226	126.847.778.710
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	71.515.440.065	100.039.020.794
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	99.064.187.950	60.769.026.206
314	4. Phải trả người lao động		3.951.036.749	1.390.483.083
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	284.354.636.075	321.781.720.482
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.861.980.871	365.564.400
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.067.624.603.278	1.342.387.334.852
320	8. Vay ngắn hạn	19	280.382.854.938	636.608.286.948
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	77.070.000
330	II. Nợ dài hạn		1.545.203.240.808	1.391.030.291.083
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	78.242.128.651	43.352.219.267
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	46.414.868.160	40.043.147.088
338	3. Vay dài hạn	19	1.312.787.679.718	1.207.130.369.900
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	105.989.199.798	98.290.763.822
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.769.364.481	2.213.791.006
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.277.212.915.537	7.987.528.594.600
410	I. Vốn chủ sở hữu		9.277.212.915.537	7.987.528.594.600
411	1. Vốn cổ phần	20.1	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	20.1	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	9.154.986.000	9.154.986.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	549.003.549.443	434.616.950.124
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		434.616.950.124	290.253.991.201
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		114.386.599.319	144.362.958.923
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		31.102.972.583	49.574.630.965
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.740.689.763.497	11.968.825.171.158

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng

Thái Văn Mên
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		152.195.972.040	151.034.984.325
	<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, 11	23.674.250.296	20.363.198.022
03	Các khoản dự phòng		81.262.742.869	10.411.916.392
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.2	(11.183.370.582)	(6.348.379.220)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(319.248.229.611)	(120.452.626.862)
06	Chi phí lãi vay	23	88.459.931.006	101.905.784.291
	Chi phí tài chính khác	23	258.069.363.000	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		273.230.659.018	156.914.876.948
09	Tăng các khoản phải thu		(307.945.631.477)	(61.872.905.970)
10	Tăng hàng tồn kho		(488.469.761.825)	(767.159.423.614)
11	Giảm các khoản phải trả		(144.685.766.534)	(38.694.045.932)
12	Giảm chi phí trả trước		4.462.530.027	17.180.081.384
14	Tiền lãi vay đã trả		(211.797.858.867)	(154.400.704.127)
	Tiền chi phí tài chính khác đã trả	23	(181.105.263.000)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(731.157.681)	(9.536.302.130)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.057.042.250.339)	(857.568.423.441)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(3.654.411.538)	(2.970.037.443)
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		(2.020.894.815)	(233.324.722.525)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		218.587.600.784	-
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		157.782.548.790	42.896.597.936
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		348.294.843.221	(193.398.162.032)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
31	Tiền nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát		(51.533.453.669)	23.508.710.000
33	Tiền thu từ đi vay	19	97.642.571.591	25.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(348.210.693.783)	(224.263.602.276)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		698.286.021.139	1.039.517.107.724
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(10.461.385.979)	(11.449.477.749)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		48.658.823.934	60.108.301.683
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	38.197.437.955	48.658.823.934

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

30 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 638 (31 tháng 12 năm 2014: 663).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

▶ *Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo (“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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (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 trời 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 HỢP NHẤT (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 Chuẩn mực và Chế độ kế toán

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất 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:

3.1.1 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.

Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Tập đoàn 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 hợp nhất năm nay như đã trình bày tại Thuyết minh số 29.

3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 202 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

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 điều kiện kinh doanh 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 hợp nhất 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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.5 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 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 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.7 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

3.8 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng các khoản đầu tư

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

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 phát sinh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 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 Tập đoàn.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Chi phí trả trước

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

3.12 Thuê hoạt động

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

3.13 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 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 Tập đoàn trước 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 hợp nhất.

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

3.15 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 Tập đoàn (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 Tập đoàn 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 Tập đoàn dự kiến giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 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.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu 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 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
- ▶ Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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
- ▶ Tập đoàn 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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 hợp nhất.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế 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 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 hợp nhất 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.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	224.398.366	413.795.098
Tiền gửi ngân hàng	7.973.039.589	44.462.028.836
Các khoản tương đương tiền (*)	30.000.000.000	3.783.000.000
TỔNG CỘNG	38.197.437.955	48.658.823.934

(*) 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.

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	502.498.491.486	269.390.342.032
Bên liên quan	264.010.471.868	13.472.774.349
Bên khác, trong đó:	238.488.019.618	255.917.567.683
<i>Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức</i>	91.549.915.467	87.104.953.046
- <i>Phải thu khách hàng khu tái định cư</i>	37.835.671.649	51.043.872.480
- <i>Công ty Cổ Phần Sửa Công Nghệ Cao Việt Nam - US</i>	20.213.817.461	19.232.389.354
- <i>Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA</i>	16.057.783.018	16.233.242.720
- <i>Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn</i>	15.049.151.106	13.423.314.782
- <i>Khác</i>	57.781.680.917	68.879.795.301
Dài hạn	1.710.495.765.285	1.773.197.678.820
Bên liên quan	1.313.390.104.468	1.364.876.569.122
Bên khác, trong đó:	397.105.660.817	408.321.109.698
- <i>Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam</i>	132.010.912.896	132.010.912.896
- <i>Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA</i>	97.566.110.573	85.751.503.612
- <i>Phải thu khách hàng khu tái định cư</i>	75.671.343.297	72.243.867.948
- <i>Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn</i>	39.602.064.315	42.315.938.007
- <i>Khác</i>	52.255.229.736	75.998.887.235
TỔNG CỘNG	2.212.994.256.771	2.042.588.020.852
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.150.033.233)	(9.856.566.540)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.200.844.223.538	2.032.731.454.312
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	1.577.400.576.336	1.378.349.343.471
<i>Bên khác</i>	623.443.647.202	654.382.110.841

Tập đoàn đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	104.786.949.928	91.372.454.687
Bên khác, trong đó:	368.722.126.333	416.286.416.654
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	185.357.957.236	148.289.515.436
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam	94.500.000.000	-
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	21.439.000.000	4.000.913.000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thạnh Phú	15.681.575.100	15.681.575.100
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Đô Thị Sài Gòn - Mê Kông	-	222.303.440.000
- Khác	51.743.593.997	26.010.973.118
TỔNG CỘNG	473.509.076.261	507.658.871.341
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(873.138.029)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	472.635.938.232	507.658.871.341
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	104.786.949.928	91.372.454.687
Bên khác	367.848.988.304	416.286.416.654

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	930.018.473.750	510.312.683.075
Tạm ứng	821.652.185.181	336.613.249.281
Phải thu cổ tức	100.000.000.000	137.542.981.000
Phải thu ngắn hạn khác	8.366.288.569	36.156.452.794
Dài hạn	672.547.136.049	671.363.377.321
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	589.833.732.195	589.018.755.467
Phải thu cổ tức	66.644.621.854	66.644.621.854
Tạm ứng đầu tư	15.700.000.000	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	368.782.000	-
TỔNG CỘNG	1.602.565.609.799	1.181.676.060.396
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.908.849.741)	(428.687.770)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.598.656.760.058	1.181.247.372.626
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	994.356.793.506	547.512.238.606
Bên khác	604.299.966.552	633.735.134.020

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (i)	1.209.531.737.662	1.137.961.154.603
Khu E-City Tân Đức (i)	1.271.128.163.148	997.759.249.934
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
Chung cư Tân Đức	202.139.434.777	366.728.789.489
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	77.667.099.182	101.327.360.912
Khu dân cư Tân Đức	62.320.779.738	74.155.434.369
Chung cư Tân Tạo Plaza	22.644.715.259	26.971.713.942
Dự án khác	54.436.209.542	144.380.846.561
TỔNG CỘNG	<u>3.631.340.434.668</u>	<u>3.663.924.933.514</u>

(i) Tập đoàn 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 19).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	103.030.601.011	6.710.281.683	26.246.891.284	1.824.347.769	71.556.420	137.883.678.167
Mua trong năm	-	724.318.182	-	-	-	724.318.182
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ đang hoàn thành	2.383.829.954	-	-	-	-	2.383.829.954
Thanh lý	-	-	(4.381.669.688)	-	-	(4.381.669.688)
Số cuối năm	105.414.430.965	7.434.599.865	21.865.221.596	1.824.347.769	71.556.420	136.610.156.615
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	12.090.730.363	5.201.979.464	24.089.495.730	1.398.746.593	71.556.420	42.852.508.570
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(39.460.691.838)	(6.486.595.846)	(25.402.820.628)	(1.737.634.456)	(71.556.420)	(73.159.299.188)
Khấu hao trong năm	(6.300.505.625)	(300.379.554)	(567.087.717)	(8.858.880)	-	(7.176.831.776)
Thanh lý	-	-	4.370.527.743	-	-	4.370.527.743
Số cuối năm	(45.761.197.463)	(6.786.975.400)	(21.599.380.602)	(1.746.493.336)	(71.556.420)	(75.965.603.221)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	63.569.909.173	223.685.837	844.070.656	86.713.313	-	64.724.378.979
Số cuối năm	59.653.233.502	647.624.465	265.840.994	77.854.433	-	60.644.553.394

Tập đoàn 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 19).

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>16.696.109.435</u>	<u>4.296.215.505</u>	<u>20.992.324.940</u>
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(368.913.974)	(4.296.215.505)	(4.665.129.479)
Hao mòn trong năm	<u>(343.613.451)</u>	-	<u>(343.613.451)</u>
Số cuối năm	<u>(712.527.425)</u>	<u>(4.296.215.505)</u>	<u>(5.008.742.930)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>16.327.195.461</u>	-	<u>16.327.195.461</u>
Số cuối năm	<u>15.983.582.010</u>	-	<u>15.983.582.010</u>

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (<i>Thuyết minh số 11.1</i>)	415.783.932.905	217.726.371.763
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (<i>Thuyết minh số 11.2</i>)	<u>53.053.395.384</u>	<u>53.053.395.384</u>
TỔNG CỘNG	<u>468.837.328.289</u>	<u>270.779.767.147</u>

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	21.909.795.907	245.720.235.832	267.630.031.739
Mua trong năm	-	2.245.568.353	2.245.568.353
Chuyển từ hàng tồn kho	-	211.965.797.858	211.965.797.858
Số cuối năm	<u>21.909.795.907</u>	<u>459.931.602.043</u>	<u>481.841.397.950</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(9.831.485.330)	(40.072.174.646)	(49.903.659.976)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(379.359.540)	(15.774.445.529)	(16.153.805.069)
Phân loại lại	1.197.142.760	(1.197.142.760)	-
Số cuối năm	<u>(9.013.702.110)</u>	<u>(57.043.762.935)</u>	<u>(66.057.465.045)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>12.078.310.577</u>	<u>205.648.061.186</u>	<u>217.726.371.763</u>
Số cuối năm	<u>12.896.093.797</u>	<u>402.887.839.108</u>	<u>415.783.932.905</u>

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất và nhà xưởng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 19*).

11.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư 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.

11.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Tập đoàn 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 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 27.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày tại Thuyết minh số 21.3.

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 122.438.218.202 VND (năm trước: 149.808.807.119 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, dự án Kiên Lương và dự án KCN Tân Đức.

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

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

13.1 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) Tập đoàn 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 19).

13.2 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
Đền bù, san lấp và quyền sử dụng đất	-	100.000.000.000
Khác	3.990.632.560	13.107.085.059
TỔNG CỘNG	<u>40.797.030.666</u>	<u>149.913.483.165</u>

14. 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 liên kết (Thuyết minh số 14.1)	384.008.514.204	384.745.203.317
Đầu tư vào đơn vị khác	2.857.903.224.898	3.065.387.224.898
<i>Trong đó:</i>		
Đầu tư vào công ty niêm yết (Thuyết minh số 14.2)	13.994.600.000	13.994.600.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	2.842.086.263.869	3.049.570.263.869
Đầu tư dài hạn khác	1.822.361.029	1.822.361.029
TỔNG CỘNG	<u>3.241.911.739.102</u>	<u>3.450.132.428.215</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(125.957.806.872)	(66.025.150.511)
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 14.2)	(6.017.678.000)	(4.478.272.000)
Đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	(119.940.128.872)	(61.546.878.511)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.115.953.932.230</u>	<u>3.384.107.277.704</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

14.1 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	165.027.593.116	38,46	166.695.922.089
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế	Đang hoạt động	49	125.525.090.738	49	122.581.967.820
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Sản xuất và kinh doanh xi măng, vật liệu xây dựng, bao bì và xây dựng công trình	Trước hoạt động	42	80.078.951.422	42	82.328.744.318
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	13.376.878.928	20	13.138.569.090
TỔNG CỘNG				384.008.514.204		384.745.203.317

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

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

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

Giá trị đầu tư:	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo		Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo		Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo		Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình		Tổng cộng
	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	Số đầu năm	Tăng giá trị đầu tư	
Số đầu năm	167.668.597.892		124.741.111.449		84.000.000.000		13.000.000.000		389.409.709.341
Tăng giá trị đầu tư	504.894.815		5.808.244.651		-		-		6.313.139.466
Số cuối năm	168.173.492.707		130.549.356.100		84.000.000.000		13.000.000.000		395.722.848.807
Phản lũy kế (lỗ) lãi sau khi mua công ty liên kết:									
Số đầu năm	(972.675.803)		(2.159.143.629)		(1.671.255.682)		138.569.090		(4.664.506.024)
Phản (lỗ) lãi từ công ty liên kết	(2.173.223.788)		(2.865.121.733)		(2.249.792.896)		238.309.838		(7.049.828.579)
Số cuối năm	(3.145.899.591)		(5.024.265.362)		(3.921.048.578)		376.878.928		(11.714.334.603)
Giá trị còn lại:									
Số đầu năm	166.695.922.089		122.581.967.820		82.328.744.318		13.138.569.090		384.745.203.317
Số cuối năm	165.027.593.116		125.525.090.738		80.078.951.422		13.376.878.928		384.008.514.204

14.2 Đầu tư vào công ty niêm yết

Công ty niêm yết	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND
Ngân Hàng Thương Mại Cổ phần Nam Việt Dự phòng giảm giá đầu tư	Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000 (6.017.678.000)	1.399.460	13.994.600.000 (4.478.272.000)
GIÁ TRỊ THUẬN			7.976.922.000		9.516.328.000

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

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

14.3 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 Đại học Tân Tạo	611.560.043.671	13,00	811.560.043.671	15,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	416.655.820.290	10,00	416.655.820.290	10,00
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	25.519.500.000	15,95	25.519.500.000	15,95
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần 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
Công ty Cổ phần Xây Dựng Sài Gòn	-	-	9.000.000.000	18,00
TỔNG CỘNG	2.842.086.263.869		3.049.570.263.869	
Dự phòng đầu tư	(119.940.128.872)		(61.546.878.511)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.722.146.134.997		2.988.023.385.358	

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác, trong đó:	91.348.624.462	103.057.737.034
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	36.610.944.059	56.610.944.059
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	56.610.944.059
- Khác	36.441.505.292	46.446.792.975
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	18.092.072.764	23.790.041.676
TỔNG CỘNG	109.440.697.226	126.847.778.710

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN
(tiếp theo)

15.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng khu tái định cư	16.615.609.818	65.640.842.906
Công ty Cổ phần Hà Ân Long An	12.676.512.684	-
Công ty TNHH MTV Sản xuất và Thương mại Mỹ Phẩm Đăng Dương	10.000.000.000	-
Khác	32.223.317.563	34.398.177.888
TỔNG CỘNG	71.515.440.065	100.039.020.794

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.

16. 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 25.2)	41.527.719.429	8.022.595.127	(731.157.681)	48.819.156.875
Thuế giá trị gia tăng	15.741.351.077	69.518.424.767	(38.449.377.444)	46.810.398.400
Thuế thu nhập cá nhân	1.335.964.033	665.539.516	(766.652.038)	1.234.851.511
Thuế sử dụng đất	-	45.323.094.211	(45.323.094.211)	-
Các loại thuế khác	1.308.109.111	179.156.979	254.377.173	1.741.643.263
TỔNG CỘNG	59.913.143.650	123.708.810.600	(85.015.904.201)	98.606.050.049

Trong đó:

	Số đầu năm	Số cuối năm
Phải trả	60.769.026.206	99.064.187.950
Phải thu, trong đó:	(855.882.556)	(458.137.901)
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	(422.824.975)	(458.137.901)
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	(433.057.581)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	59.913.143.650	98.606.050.049

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	284.354.636.075	321.781.720.482
Chi phí lãi vay	171.103.006.948	206.892.625.991
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	107.544.948.711	109.580.955.126
Các khoản khác	5.706.680.416	5.308.139.365
Dài hạn	78.242.128.651	43.352.219.267
Chi phí lãi vay	78.242.128.651	43.352.219.267
TỔNG CỘNG	362.596.764.726	365.133.939.749

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	1.067.624.603.278	1.342.387.334.852
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 26)	301.522.294.000	-
- Các đối tượng khác	-	1.282.857.336.885
Nhận tạm ứng	44.457.380.508	20.995.376.735
Khác	22.779.625.770	38.534.621.232
Dài hạn	46.414.868.160	40.043.147.088
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	46.414.868.160	40.043.147.088
TỔNG CỘNG	1.114.039.471.438	1.382.430.481.940
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	775.773.009.301	86.857.370.918
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	338.266.462.137	1.295.573.111.022

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

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

19. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	280.382.854.938	636.608.286.948
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	88.786.173.854	35.697.000.000
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	181.609.904.617	461.359.392.050
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	9.986.776.467	9.551.894.898
Trái phiếu phát hành đến hạn trả	-	130.000.000.000
Vay dài hạn	1.312.787.679.718	1.207.130.369.900
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	1.293.544.679.718	1.178.373.910.871
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh số 19.3)	19.243.000.000	28.756.459.029
TỔNG CỘNG	1.593.170.534.656	1.843.738.656.848

Tình hình tăng giảm các khoản vay trong năm như sau:

	VND
	Giá trị
Số đầu năm	1.843.738.656.848
Tiền thu từ đi vay	97.642.571.591
Tiền chi trả nợ gốc vay	(348.210.693.783)
Số cuối năm	1.593.170.534.656

19.1 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					
	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 đất tại Xã Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An giá trị 11.995.065.000 VND	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân					
	80.095.041.246	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (*)	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng và thay đổi khi có thông mới (dao động từ 12,5% đến 13,5%/năm)	Quyền sử dụng 2.486 m ² đất thuộc dự án khu dân cư Tân Đức thuộc quyền sở hữu của TAD và Quyền sử dụng 54.571 m ² đất của dự án E-city Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

TỔNG CỘNG 88.786.173.854

(*) Trong năm, Tập đoàn đã đệ trình tới Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân đề xuất kế hoạch chi trả khoản nợ vay quá hạn này và yêu cầu được miễn toàn bộ phần lãi phạt chậm trả. Sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân xác nhận hiện đang xem xét đề nghị này của Tập đoàn. Đến nay lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn chưa nhận được văn bản chính thức nào về quyết định của Ngân hàng liên quan đến vấn đề này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 của 41.786 m ² đất 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 đất 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
Khoản vay 3	29.275.384.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 1 tháng 1 năm 2020	Lãi suất cố định (13%/năm)	468.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo; 350.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi TTUC; Quyền sử dụng của 5.550 m ² đất và Quyền sử dụng đất của 2.486 m ² đất tại KCN Tân Đức sở hữu bởi TAD	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam					
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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 Hàng Hải Việt Nam					
Khoản vay 1	148.440.828.961	Hoàn trả hàng quý đến ngày 31 tháng 8 năm 2018	Lãi suất hiện hành quy định bởi Ngân hàng và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 11,5% đến 12%/năm)	Quyền sử dụng của 561.839 m ² đất và cơ sở hạ tầng KCN Tân Đức giai đoạn II thuộc quyền sở hữu của TAD	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn II
Ngân hàng Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	2.343.841.387	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 1 tháng 6 năm 2018	Lãi suất cố định (6,9%/năm)	Quyền sử dụng đất và tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai từ dự án "Nhà máy xử lý nước thải", giá trị 59 tỷ VND	Tài trợ việc xây dựng Nhà máy xử lý nước thải
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	8.153.680.935	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 28 tháng 10 năm 2018	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 4,5%/năm và được áp dụng đến khi có thông báo mới (dao động từ 11% đến 13%/năm)	7.000.000 cổ phiếu của TAD thuộc quyền sở hữu của Công ty; Quyền thu các khoản phải thu và 10 nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của TAD	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn I

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	344.795.795.977	Hoàn trả mỗi 6 tháng đến ngày 15 tháng 8 năm 2020	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)	Tài trợ dự án E-City Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 2	173.822.932.774			Quyền sử dụng 931.366 m ² đất và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị 1.974 tỷ VND	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 3	27.900.208.356	Hoàn trả hàng quý đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Lãi suất trung bình 9,2%/năm	1.400.000 cổ phiếu của ITA thuộc quyền sở hữu của ITA; 600.000 cổ phiếu của ITA thuộc quyền sở hữu của Bà Đặng Thị Hoàng Yến; 400.000 cổ phiếu của ITA thuộc quyền sở hữu của Bà Vũ Thị Nga	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 của 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 của 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	1.475.154.584.335				

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	181.609.904.617
Vay dài hạn	1.293.544.679.718

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.3 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 đảm bảo	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

Quỹ đầu tư Phát triển Tỉnh Long An

Khoản vay 1	13.272.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 20 tháng 6 năm 2021	Lãi suất dao động từ 10% đến 10,5%/năm	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327m ² và tổng giá trị tài sản hoàn thành từ "Trung tâm Dạy Nghề Công nghệ và Ứng dụng Tân Đức" sở hữu bởi Công ty trị giá 123 tỷ VND	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức
-------------	----------------	--	---	---	--

TỔNG CỘNG **29.229.776.467**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	9.986.776.467
Vay dài hạn	19.243.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 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	656.376.827.511	(11.983.150.000)	-	9.154.986.000	289.563.231.201	7.133.591.004.712
Phát hành cổ phiếu	1.000.000.000.000	(340.000.000.000)	-	-	-	-	660.000.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	-	(9.000.000.000)	9.000.000.000	-	-	-	-
Thu hồi cổ phiếu thưởng	-	-	(690.760.000)	-	-	690.760.000	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	144.362.958.923	144.362.958.923
Số cuối năm	7.190.479.110.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	-	9.154.986.000	434.616.950.124	7.937.953.963.635
Năm nay							
Số đầu năm							
(trình bày trước đây)	7.190.479.110.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	-	9.154.986.000	434.616.950.124	7.937.953.963.635
Số đầu năm (trình bày lại)	7.190.479.110.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	-	434.616.950.124	7.937.953.963.635
Phát hành cổ phiếu (i)	1.193.769.380.000	-	-	-	-	-	1.193.769.380.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	136.186.504.868	136.186.504.868
Mua thêm sở hữu từ cổ đông không kiểm soát (ii)	-	-	-	-	-	(21.799.905.549)	(21.799.905.549)
Số cuối năm	8.384.248.490.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	-	549.003.549.443	9.246.109.942.954

(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 cân 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 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.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2015, Công ty đã mua thêm 1.690.000 cổ phần TAD từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương với giá phí 40.560.000.000 VND, theo đó tăng sở hữu vào TAD từ 97,4% lên 98,5% tại ngày này. Chênh lệch giữa số vốn góp thêm và phần sở hữu tăng thêm của Tập đoàn trong tài sản thuần của TAD, trị giá 21.799.905.549 VND, được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	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
- Cổ phiếu phát hành mới	1.193.769.380.000	1.000.000.000.000
Số cuối năm	<u>8.384.248.490.000</u>	<u>7.190.479.110.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu được phép phát hành	838.424.849	719.047.911
Cổ phiếu đã 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

20.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	136.186.504.868	144.362.958.923
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	818.005.091	713.719.093
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>166</u>	<u>202</u>

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

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu gộp	846.184.439.403	427.073.518.033
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	588.392.803.096	145.319.128.274
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	107.866.923.323	135.625.208.234
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	74.938.412.500	134.554.686.873
<i>Doanh thu bán đất nền tái định cư</i>	72.412.796.084	4.450.625.000
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	2.573.504.400	7.123.869.652
Các khoản giảm trừ doanh thu	(104.997.255.426)	(61.113.650.354)
<i>Hàng bán trả lại, trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	(104.997.255.426)	(59.687.121.574)
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	-	(1.426.528.780)
Doanh thu thuần	741.187.183.977	365.959.867.679
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	483.395.547.670	85.632.006.700
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	107.866.923.323	135.625.208.234
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	74.938.412.500	134.554.686.873
<i>Doanh thu bán đất tái định cư</i>	72.412.796.084	4.450.625.000
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	2.573.504.400	5.697.340.872
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	507.193.936.803	216.775.867.679
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	233.993.247.174	149.184.000.000

Trong năm, Tập đoàn 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 hợp nhất theo chính sách kê toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.19. 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 trước thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành như sau:

	Doanh thu được ghi nhận một lần	VND Doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	741.187.183.977	268.840.675.888
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	483.395.547.670	11.049.039.581
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(429.665.921.914)	(235.429.582.322)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	311.521.262.063	33.411.093.566
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	152.195.972.040	(125.914.196.457)

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

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư (*)	208.448.878.945	-
Thu nhập từ cổ tức	100.000.000.000	122.902.333.989
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	19.796.985.552	20.641.507.138
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	11.183.370.582	6.348.379.220
Lãi tiền gửi ngân hàng	442.582.238	180.286.667
Khác	79.496.952	37.352.064
TỔNG CỘNG	<u>339.951.314.269</u>	<u>150.109.859.078</u>

(*) 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, toàn bộ khoản đầu tư (18%) vào Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn và 2% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo.

21.3 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	74.938.412.500	134.554.686.873
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(18.561.124.709)</u>	<u>(87.690.694.247)</u>
TỔNG CỘNG	<u>56.377.287.791</u>	<u>46.863.992.626</u>

22. 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 bán	273.600.879.666	27.632.085.143
Hoàn nhập giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	<u>(21.779.474.894)</u>	<u>(45.805.426.163)</u>
Giá vốn dịch vụ cung cấp	74.376.534.587	58.383.553.809
Giá vốn bán đất tái định cư	72.412.796.084	4.450.625.000
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	18.561.124.709	87.690.694.247
Giá vốn căn hộ đã bán	3.128.613.372	5.866.183.576
Hoàn nhập giá vốn căn hộ trả lại	-	(901.768.828)
Khác	9.365.448.390	35.870.996.248
TỔNG CỘNG	<u>429.665.921.914</u>	<u>173.186.943.032</u>

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

22. 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	246.968.641.875	170.287.725.429
Giá trị trích trước vào chi phí	182.697.280.039	2.899.217.603
TỔNG CỘNG	<u>429.665.921.914</u>	<u>173.186.943.032</u>

23. 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 26)	76.964.100.000	-
- Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và - Sản xuất Media Ban Mai (Thuyết minh số 26)	73.303.747.200	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo (Thuyết minh số 26)	51.883.557.000	-
- Quỹ ITA vì tương lai (Thuyết minh số 26)	30.417.958.800	-
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE (Thuyết minh số 26)	25.500.000.000	-
Chi phí lãi vay	88.459.931.006	101.905.784.291
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	75.060.402.701	5.068.779.075
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	3.142.397.707
Khác	2.050.000	477.652.216
TỔNG CỘNG	<u>421.591.746.707</u>	<u>110.594.613.289</u>

(*) Khoản này thể hiện khoản lãi phát sinh phải trả cho các đối tượng đã chi viện đặc biệt cho Tập đoàn, 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, Tập đoàn đã thanh toán 181.105.263.000 VND bằng tiền và 76.964.100.000 VND bằng căn trừ công nợ cho các đối tượng này.

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	27.724.182.515	26.484.009.575
Chi phí các dự án	9.838.982.621	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	33.697.537.652	48.649.278.090
TỔNG CỘNG	<u>71.260.702.788</u>	<u>75.133.287.665</u>

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty và các công ty con là 22% lợi nhuận chịu thuế cho năm hiện hành và bằng thuế suất phổ thông cho các năm tiếp theo, ngoại trừ Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức và Công ty TNHH Khai thác dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo.

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

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

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

25.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.022.595.127	9.754.944.784
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>7.698.435.976</u>	<u>(3.491.209.878)</u>
TỔNG CỘNG	<u>15.721.031.103</u>	<u>6.263.734.906</u>

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán trước thuế	152.195.972.040	151.034.984.325
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	23.811.491.615	14.465.356.527
Lợi nhuận từ cho thuê đất và cơ sở hạ tầng liên quan tính thuế	88.985.085.267	4.543.466.863
Thay đổi chi phí hoạt động phải trả	16.341.394.537	436.500.684
Phần lỗ trong công ty liên kết	7.049.828.579	2.629.993.794
Lỗ tính thuế của các công ty trong Tập đoàn	3.860.701.904	2.692.029.647
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(100.000.000.000)	(122.426.665.000)
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	(20.406.929.103)	375.135.781
Ảnh hưởng của khoản (lỗ) lãi chưa thực hiện khi hợp nhất	(20.032.385.024)	5.154.174.768
Thay đổi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(7.618.849.689)	5.210.305.212
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng KCN không chịu thuế	(3.432.522.141)	(10.545.099.068)
Khác	(230.818.926)	884.239.820
Lợi nhuận chịu thuế sau điều chỉnh	140.522.969.059	54.454.423.353
Lỗi kỳ trước chuyển sang	(100.530.951.340)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	39.992.017.719	54.454.423.353
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	8.652.559.043	10.854.582.306
Thuế TNDN được giảm của công ty con	(879.411.991)	(931.869.642)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	249.448.075	(167.767.880)
Chi phí thuế TNDN hiện hành ước tính	8.022.595.127	9.754.944.784
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	41.527.719.429	41.309.076.775
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(731.157.681)	(9.536.302.130)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm (Thuyết minh số 16)	48.819.156.875	41.527.719.429

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất và nhà xưởng chưa chịu thuế	(89.677.260.410)	(110.426.254.022)	20.748.993.612	319.218.731	
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	(6.576.975.857)	(5.662.020.261)	(914.955.596)	1.146.267.146	
Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(1.623.781.047)	2.698.654.695	(4.322.435.742)	47.105.557	
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	806.855.246	4.813.332.251	(4.006.477.005)	1.133.918.449	
Lợi nhuận chưa thực hiện khi hợp nhất	5.313.279.805	2.249.500.987	3.063.778.818	96.030.150	
Trích trước chi phí hoạt động	-	22.116.809.295	(22.116.809.295)	556.281.143	
Lỗ tính thuế mang sang	(14.231.317.535)	(14.080.786.767)	(150.530.768)	192.388.702	
Các khoản khác					
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(105.989.199.798)	(98.290.763.822)			
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(7.698.435.976)	3.491.209.878	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Mua sở hữu trong TAD Cán trừ khoản phải thu và phải trả Mua lại đất	163.898.000.000 156.907.540.937 40.560.000.000 -	56.900.000.000 63.469.678.749 -	
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 Trả chi phí tài chính khác Cán trừ công nợ phải thu và phải trả Chi tạm ứng Nhận chi viện đặc biệt	513.094.000.000 346.968.036.273 208.853.000.000 104.997.255.426 76.964.100.000 64.373.000.000 28.601.000.000 -	456.683.719.800 104.997.255.426 -	42.731.225.000 -
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Góp vốn bằng tiền	53.630.104.631 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 -	108.057.019.000 64.380.260.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng Chi tạm ứng	13.900.000.000 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước 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 2015)	Chi tạm ứng Thanh lý khoản đầu tư Dịch vụ xây dựng Chuyển đổi nợ thành vốn Cho thuê đất	728.592.000.000 200.000.000.000 199.625.322.000 164.785.000.000 20.807.094.572	- - - - -	- - - - -
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ 2015)	Chuyển đổi nợ thành vốn Chi tạm ứng Trả chi phí tài chính khác	170.000.000.000 41.155.000.000 25.500.000.000	- - -	- - -
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chuyển đổi nợ thành vốn Chi tạm ứng Trả chi phí tài chính khác Nhận chi viện đặc biệt Cán trừ công nợ phải thu, phải trả	345.890.380.000 56.886.057.000 51.833.557.000 - -	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 Vi 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 Bệnh viện Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	5.880.125.000	-	-

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

26. 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	Nghệp 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 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 Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ 2015)	Cho thuê đất	29.168.973.321	29.013.237.151	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ	1.300.942.720	1.293.077.720	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	681.905.569	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	Cho thuê đất	-	60.898.483.144	
			1.577.400.576.336	1.378.349.343.471	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ 2015)	Dịch vụ xây dựng	70.842.124.766	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	33.864.825.162	47.740.567.163	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ 2015)	Khác	80.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Tạm ứng mua đất	-	1.451.043.749	
			104.786.949.928	91.372.454.687	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

26. 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 Delta Miền Nam	Cổ đông (từ 2015)	Chi tạm ứng	500.919.999.553	-	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	175.286.706.129	150.685.507.773	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/Công ty được đầu tư	Cổ tức	100.000.000.000	130.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ 2015)	Chi tạm ứng	41.481.000.000	115.300.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông lớn	Cổ tức	54.418.078.732	41.818.228.732	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	46.697.116.460	46.644.621.854	
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	31.790.603.736	28.172.866.037	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	20.000.000.000	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	12.423.677.686	4.195.000.000	
Bên liên quan cá nhân	Bên liên quan	Chi hộ	3.994.086.881	3.994.086.881	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Bên liên quan	Khác	3.914.024.329	4.914.024.329	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	3.430.500.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Công ty liên kết	Chi khác	1.000.000	550.000	
Công ty Cổ phần Truyền thông Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	-	500.000.000	
			-	987.353.000	
			994.356.793.506	547.512.238.606	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kết 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 trả cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ 2015)	Phí san lấp	13.429.803.848	1.026.230.087	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ 2015)	Chi phí dịch vụ	2.610.488.327	-	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi phí dịch vụ	2.051.780.589	2.051.780.589	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Phí san lấp	-	20.712.031.000	
			18.092.072.764	23.790.041.676	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Nhận chi viện đặc biệt	301.522.294.000	-	
Bà Vũ Thị Nga	Cổ đông	Nhận tạm ứng	28.683.875.529	8.683.875.529	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	4.500.000.000	1.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Khác	1.332.377.508	1.332.377.508	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Khác	1.050.000.000	1.050.000.000	
Quý ITA vì tương lai	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	628.521.100	649.521.100	
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	189.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	355.865.000	73.893.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Cổ đông (từ 2015)	Nhận tạm ứng	4.540.000	170.175.150.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu	Nhận chi viện đặc biệt	-	528.113.801.491	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cổ đông lớn	Nhận chi viện đặc biệt	-	345.890.385.394	
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ 2015)	Nhận chi viện đặc biệt	-	164.785.000.000	
			338.266.473.137	1.295.573.111.022	

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

26. 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.

27. 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, Tập đoàn 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	238.555.305.619	671.656.785.652
Giải phóng mặt bằng	76.087.800.000	56.087.800.000
Tư vấn khảo sát	37.202.844.532	29.523.389.360
Tư vấn thiết kế	11.104.171.692	1.700.011.426
Xây dựng nhà xưởng	656.326.269	53.015.698.227
Khác	121.364.499	2.953.729.900
TỔNG CỘNG	363.727.812.611	814.937.414.565

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn là bên thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.405.312.831	2.478.383.272
Trên 1 - 5 năm	4.401.545.877	5.198.427.942
Trên 5 năm	34.469.730.519	39.504.983.184
TỔNG CỘNG	44.276.589.227	47.181.794.398

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	70.377.151.334	44.409.825.096
Từ 1 - 5 năm	152.303.550.098	124.292.324.689
Trên 5 năm	114.403.186.148	146.454.539.043
TỔNG CỘNG	337.083.887.580	315.156.688.828

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

27. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG (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	Theo GCNĐKKD		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	
		Vốn điều lệ VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
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%	750.000.000.000	13.00	611.560.043.671	138.439.956.329
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 Bệnh Viện Tân Tạo	Công ty liên kết	147.000.000.000	49.00	130.549.356.100	16.450.643.900
TỔNG CỘNG		3.997.000.000.000		3.079.686.802.676	917.313.197.324

Nợ tiềm tàng

Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Tập đoàn 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 và Khu Công nghiệp Tân Đức - Giai đoạn 1, trên tổng diện tích đã cho thuê là 2.570.606 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 Tập đoàn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận. Tiền thuê đất của hai 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, Tập đoàn 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 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, Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Năm nay	Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng			Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng		Doanh thu bán căn hộ		Doanh thu cung cấp dịch vụ		Loại trừ	Tổng cộng
	Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Doanh thu bán căn hộ	Doanh thu bán căn hộ	Doanh thu cung cấp dịch vụ	Doanh thu cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần											
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	483.395.547.670	74.938.412.500	74.986.300.484	107.866.923.323	-	741.187.183.977					
Tổng doanh thu	483.395.547.670	74.938.412.500	74.986.300.484	107.866.923.323	-	741.187.183.977					
Kết quả											
Lợi nhuận gộp	231.574.142.898	56.377.287.791	(555.108.972)	24.124.940.346		311.521.262.063					
Chi phí không phân bổ						(159.325.290.023)					
Lợi nhuận thuần trước thuế						152.195.972.040					
Chi phí thuế TNDN						(15.721.031.103)					
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN						136.474.940.937					
Tài sản và công nợ											
Tài sản bộ phận	5.990.513.199.368	317.028.474.387	283.439.183.112	887.761.879.982	(90.036.759.924)	7.388.705.976.925					
Tài sản không phân bổ						5.351.983.786.572					
Tổng tài sản						12.740.689.763.497					
Công nợ bộ phận	352.036.871.277	3.680.693.052	18.088.639.160	197.261.832.489	(124.053.437.723)	447.014.598.255					
Công nợ không phân bổ						3.016.462.249.705					
Tổng công nợ						3.463.476.847.960					

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Năm trước	Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng		Doanh thu cho nhà xưởng, nhà kho và văn phòng		Doanh thu bán căn hộ		Doanh thu cung cấp dịch vụ		Loại trừ	Tổng cộng
										VND
Doanh thu thuần										
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	90.082.631.700	134.554.686.873	5.697.340.872	113.225.208.234	-	-	343.559.867.679			
Tổng doanh thu	90.082.631.700	134.554.686.873	5.697.340.872	113.225.208.234	-	-	343.559.867.679			
Kết quả										
Lợi nhuận gộp	103.805.347.720	45.224.860.525	732.926.124	25.110.636.815	-	-	174.873.771.184			
Lợi nhuận không phân bổ							(23.838.786.859)			
Lợi nhuận thuần trước thuế							151.034.984.325			
Thu nhập thuế TNDN							(6.263.734.906)			
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN							144.771.249.419			
Tài sản và công nợ										
Tài sản bộ phận	5.282.286.450.871	445.801.979.966	623.230.314.974	643.656.891.663	(114.742.108.108)		6.880.233.529.366			
Tài sản không phân bổ							5.116.491.641.792			
Tổng tài sản							11.996.725.171.158			
Công nợ bộ phận	476.134.195.082	15.057.576.046	117.913.668.276	57.220.920.274	(94.408.147.448)		571.918.212.230			
Công nợ không phân bổ							3.437.278.364.328			
Tổng công nợ							4.009.196.576.558			

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

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

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

	<i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>VND Số đầu năm (được trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT			
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	675.302.746.597	(405.912.404.565)	269.390.342.032
Trả trước cho người bán ngắn hạn	535.558.871.341	(27.900.000.000)	507.658.871.341
Phải thu ngắn hạn khác	1.172.012.853.621	(661.700.170.546)	510.312.683.075
Hàng tồn kho	4.303.915.007.111	(639.990.073.597)	3.663.924.933.514
Tài sản ngắn hạn khác	9.663.206.775	(9.663.206.775)	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	1.367.285.274.255	405.912.404.565	1.773.197.678.820
Phải thu dài hạn khác	-	671.363.377.321	671.363.377.321
Bất động sản đầu tư	217.726.371.763	53.053.395.384	270.779.767.147
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	639.990.073.597	639.990.073.597
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.118.440.620.282	(53.053.395.384)	3.065.387.224.898
Phải trả người bán ngắn hạn	153.247.778.710	(26.400.000.000)	126.847.778.710
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	365.564.400	365.564.400
Phải trả ngắn hạn khác	1.344.360.102.133	(1.972.767.281)	1.342.387.334.852
Vay ngắn hạn	506.608.286.948	130.000.000.000	636.608.286.948
Chi phí phải trả dài hạn	-	43.352.219.267	43.352.219.267
Phải trả dài hạn khác	85.501.954.480	(45.458.807.392)	40.043.147.088
Vay dài hạn	1.337.130.369.900	(130.000.000.000)	1.207.130.369.900
Dự phòng phải trả dài hạn	-	2.213.791.006	2.213.791.006
Quỹ đầu tư phát triển	-	9.154.986.000	9.154.986.000)
Quỹ dự phòng tài chính	9.154.986.000	(9.154.986.000)	-
	<i>Năm trước (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Năm trước (được trình bày lại)</i>

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	404.673.518.033	22.400.000.000	427.073.518.033
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(168.686.096.495)	(4.500.846.537)	(173.186.943.032)
Thu nhập khác	30.710.115.624	(22.400.000.000)	8.310.115.624
Chi phí khác	(13.467.829.912)	4.500.846.537	(8.966.983.375)

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

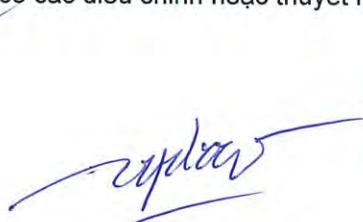
30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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 cản 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 hợp nhất.



Trần Hữu Phước
Người lập



Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2016