

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 06 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 40

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 06 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.752.999.256.434	5.584.106.073.464
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	31.422.700.881	38.197.437.955
111	1. Tiền		31.422.700.881	8.197.437.955
112	2. Các khoản tương đương tiền			30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5		25.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			25.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.076.161.906.757	1.889.094.020.494
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	392.885.865.737	502.498.491.486
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	608.309.650.261	473.509.076.261
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.090.787.290.370	930.018.473.750
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(15.820.899.611)	(16.932.021.003)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.644.197.645.609	3.631.340.434.668
141	1. Hàng tồn kho		3.644.197.645.609	3.631.340.434.668
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.217.003.187	474.180.347
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn			16.042.446
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		81.385.179	458.137.901
153	3. Tài sản ngắn hạn khác		1.135.618.008	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2015

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.034.987.539.688	7.156.583.690.033
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.179.888.951.252	2.383.042.901.334
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	1.581.625.238.195	1.710.495.765.285
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	598.263.713.057	672.547.136.049
220	II. Tài sản cố định		73.470.104.084	76.628.135.404
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	57.733.877.828	60.644.553.394
222	Nguyên giá		136.778.156.615	136.610.156.615
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(79.044.278.787)	(75.965.603.221)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	15.736.226.256	15.983.582.010
228	Nguyên giá		20.992.324.940	20.992.324.940
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.256.098.684)	(5.008.742.930)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	509.171.341.961	468.837.328.289
231	1. Nguyên giá		586.214.287.420	534.894.793.334
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(77.042.945.459)	(66.057.465.045)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.130.734.726.362	1.108.694.308.427
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.088.235.986.761	1.067.897.277.761
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	42.498.739.601	40.797.030.666
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	3.139.821.428.482	3.115.953.932.230
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		419.016.295.581	384.008.514.204
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.857.931.224.898	2.857.903.224.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(137.126.091.997)	(125.957.806.872)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.900.987.547	3.427.084.349
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.900.987.547	3.427.084.349
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.787.986.796.122	12.740.689.763.497

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 06 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.480.644.568.442	3.463.476.847.960
310	I. Nợ ngắn hạn		822.937.220.073	1.918.273.607.152
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	99.529.873.081	109.440.697.226
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	85.558.669.785	71.515.440.065
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	103.092.508.230	99.064.187.950
314	4. Phải trả người lao động		2.323.280.080	3.951.036.749
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	252.801.383.917	284.354.636.075
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.702.575.092	1.861.980.871
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	45.869.481.603	1.067.624.603.278
320	8. Vay ngắn hạn	19	228.981.278.285	280.382.854.938
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		1.657.707.348.369	1.545.203.240.808
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	186.589.171.425	78.242.128.651
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	55.761.088.673	46.414.868.160
338	3. Vay dài hạn	19	1.300.803.490.399	1.312.787.679.718
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	112.796.318.272	105.989.199.798
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.757.279.600	1.769.364.481
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.307.342.227.680	9.277.212.915.537
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.307.342.227.680	9.277.212.915.537
411	1. Vốn cổ phần	20.1	9.384.636.070.000	8.384.248.490.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.384.636.070.000	8.384.248.490.000
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	578.243.007.342	549.003.549.443
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		549.003.549.443	434.616.950.124
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		29.239.457.899	114.386.599.319
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		31.605.246.827	31.102.972.583
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.787.986.796.122	12.740.689.763.497

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	86.406.873.964	191.809.552.880	179.649.614.763	635.586.606.334
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	62.898.643.887	-	62.898.643.887
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	86.406.873.964	128.910.908.993	179.649.614.763	572.687.962.447
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		28.324.054.241	14.732.360.364	61.311.741.504	351.650.702.400
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		58.082.819.723	114.178.548.629	118.337.873.259	221.037.260.047
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	3.647.927.070	9.221.279.735	7.939.520.725	14.964.276.378
22	7. Chi phí tài chính	22	29.483.658.268	29.168.923.422	57.812.895.572	58.778.017.607
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		17.041.636.143	29.168.923.422	45.040.368.632	48.877.062.137
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		(390.877.979)	(126.910.000)	(499.025.217)	(253.820.000)
25	9. Chi phí bán hàng		812.840.265	438.520.374	1.043.699.661	1.142.463.643
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		14.923.313.126	11.369.665.170	26.224.518.502	25.799.016.819
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.120.057.155	82.295.809.398	40.697.255.032	150.028.218.356
31	12. Thu nhập khác		6.777.000.403	3.324.256.230	8.761.203.647	5.091.772.374
32	13. Chi phí khác		567.560.940	84.122.798	748.172.127	1.812.776.415
40	14. Lợi nhuận khác		6.209.439.463	3.240.133.432	8.013.031.520	3.278.995.959
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		22.329.496.618	85.535.942.830	48.710.286.552	153.307.214.315
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		9.724.208.970	23.998.496.916	14.431.658.907	40.203.620.730
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		198.741.570	(4.612.515.586)	4.536.895.502	(2.572.308.501)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		12.406.546.078	66.149.961.500	29.741.732.143	115.675.902.086
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		219.543.503	76.092.870	502.274.244	120.324.033
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		12.187.002.575	66.073.868.630	29.239.457.899	115.555.578.053
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4			31,16	137,85

Trần Hữu Phước
Người lập

Ngày 29 tháng 07 năm 2016

Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016

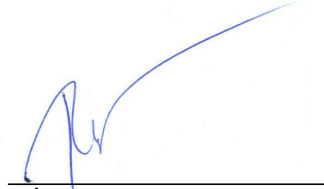
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		48.710.286.552	153.307.214.315
	<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	14.311.511.734	5.185.228.492
03	Các khoản dự phòng		10.057.163.733	8.128.039.744
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.2	-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.440.495.508)	(14.710.456.378)
06	Chi phí lãi vay	23	45.040.368.632	48.877.062.137
	Chi phí tài chính khác	23		
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		110.678.835.143	200.787.088.310
09	Tăng các khoản phải thu		(60.845.876.007)	(363.533.410.908)
10	Tăng hàng tồn kho		(12.857.210.941)	(106.932.053.911)
11	Giảm các khoản phải trả		(955.907.250.081)	(995.938.582.567)
12	Giảm chi phí trả trước		1.933.279.644	(25.244.289.555)
14	Tiền lãi vay đã trả		(45.040.368.632)	(48.877.062.137)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	25.2	(10.420.328.852)	
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(972.458.919.726)	(1.339.738.310.768)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		51.487.494.086	
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		(20.707.091.000)	3.689.976.140
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(35.035.781.377)	191.246.809.421
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		25.000.000.000	
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		7.937.746.915	14.964.276.378
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		28.682.368.624	209.901.061.939

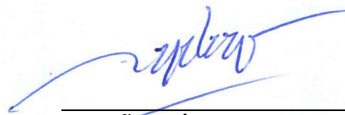
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn từ cổ đông không kiểm soát		1.000.387.580.000	1.193.769.380.000
33	Tiền thu từ đi vay	19		6.700.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(63.385.765.972)	(6.064.730.384)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		937.001.814.028	1.194.404.649.616
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(6.774.737.074)	16.250.367.416
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		38.197.437.955	48.658.823.934
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	31.422.700.881	64.909.191.350



Trần Hữu Phước
Người lập



Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng




Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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.

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 30 tháng 06 năm 2016, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2015: 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 30 tháng 06 năm 2016, 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 2015: 97,4%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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 thuê hải quan.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016, 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 2015: 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 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 30 tháng 06 năm 2016, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2015: 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 30 tháng 06 năm 2016, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2015: 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 30 tháng 06 năm 2016, Công ty nắm 60% phần vốn chủ sở hữu và 60% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2015: 60%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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 2015, 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 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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 căn 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 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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 30 tháng 06 năm 2016 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	1.011.326.214	224.398.366
Tiền gửi ngân hàng	30.411.374.667	7.973.039.589
Các khoản tương đương tiền (*)		30.000.000.000
TỔNG CỘNG	31.422.700.881	38.197.437.955

(*) 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. ĐÀU 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	392.885.865.737	502.498.491.486
Bên liên quan	264.010.471.868	264.010.471.868
Bên thứ ba:	128.875.393.869	238.488.019.618
Dài hạn	1.581.625.238.195	1.710.495.765.285
Bên liên quan	1.313.390.104.468	1.313.390.104.468
Bên thứ ba	268.235.133.727	397.105.660.817
TỔNG CỘNG	1.974.511.103.932	2.212.994.256.771
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.150.033.233)	(12.150.033.233)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.962.361.070.699	2.200.844.223.538

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 30 tháng 06 năm 2016 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 (<i>Thuyết minh số 23</i>)	103.830.371.107	104.786.949.928
Bên thứ ba	504.479.279.154	368.722.126.333
TỔNG CỘNG	608.309.650.261	473.509.076.261
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(873.138.029)	(873.138.029)
GIÁ TRỊ THUẦN	607.436.512.232	472.635.938.232

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.090.787.290.370	930.018.473.750
Dài hạn	598.263.713.057	672.547.136.049
TỔNG CỘNG	1.689.051.003.427	1.602.565.609.799
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.544.004.407)	(3.908.849.741)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.684.506.999.020	1.598.656.760.058

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)	1.212.249.005.136	1.209.531.737.662
Khu E-City Tân Đức (i)	1.288.911.049.687	1.271.128.163.148
KCN Tân Tạo (i)	476.584.696.544	474.426.358.655
Khu vui chơi giải trí Tân Đức (i)	257.453.974.705	257.045.936.705
Chung cư Tân Đức	202.193.224.777	202.139.434.777
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	60.176.796.454	77.667.099.182
Khu dân cư Tân Đức	62.049.308.898	62.320.779.738
Chung cư Tân Tạo Plaza	22.644.715.259	22.644.715.259
Dự án khác	61.934.874.149	54.436.209.542
TỔNG CỘNG	3.644.197.645.609	3.631.340.434.668

(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*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	105.414.430.965	7.434.599.865	21.865.221.596	1.824.347.769	71.556.420	136.610.156.615
Mua trong năm			168.000.000			168.000.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành						
Thanh lý						
Số cuối năm	<u>105.414.430.965</u>	<u>7.434.599.865</u>	<u>22.033.221.596</u>	<u>1.824.347.769</u>	<u>71.556.420</u>	<u>136.778.156.615</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>12.090.730.363</i>	<i>5.201.979.464</i>	<i>24.089.495.730</i>	<i>1.398.746.593</i>	<i>71.556.420</i>	<i>42.852.508.570</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(45.761.197.463)	(6.786.975.400)	(21.599.380.602)	(1.746.493.336)	(71.556.420)	(75.965.603.221)
Khấu hao trong năm	(2.866.824.074)	(95.732.568)	(114.435.834)	(1.683.090)		(3.078.675.566)
Thanh lý						
Số cuối năm	<u>(48.628.021.537)</u>	<u>(6.882.707.968)</u>	<u>(21.713.816.436)</u>	<u>(1.748.176.426)</u>	<u>(71.556.420)</u>	<u>(79.044.278.787)</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>59.653.233.502</u>	<u>647.624.465</u>	<u>265.840.994</u>	<u>77.854.433</u>	<u>-</u>	<u>60.644.553.394</u>
Số cuối năm	<u>56.786.409.428</u>	<u>551.891.897</u>	<u>319.405.160</u>	<u>76.171.343</u>	<u>-</u>	<u>57.733.877.828</u>

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 30 tháng 06 năm 2016 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</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	16.696.109.435	4.296.215.505	20.992.324.940
Tăng trong năm			
Số 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	(712.527.425)	(4.296.215.505)	(5.008.742.930)
Hao mòn trong năm	<u>(247.355.754)</u>	-	<u>(247.355.754)</u>
Số cuối năm	<u>(959.883.179)</u>	<u>(4.296.215.505)</u>	<u>(5.256.098.684)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>15.983.582.010</u>	-	<u>15.983.582.010</u>
Số cuối năm	<u>15.736.226.256</u>	-	<u>15.736.226.256</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</i> <i>Số đầu năm</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (<i>Thuyết minh số 11.1</i>)	456.117.946.577	415.783.932.905
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>509.171.341.961</u>	<u>468.837.328.289</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và nhà xưởng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	21.909.795.907	459.931.602.043	481.841.397.950
Mua trong năm	20.000.000.000	31.319.494.086	51.319.494.086
Chuyển từ hàng tồn kho			
Số cuối năm	<u>41.909.795.907</u>	<u>491.251.096.129</u>	<u>533.160.892.036</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(9.013.702.110)	(57.043.762.935)	(66.057.465.045)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(1.921.126.676)	(9.964.353.738)	(10.985.480.414)
Số cuối năm	<u>(10.034.828.786)</u>	<u>(67.008.116.673)</u>	<u>(77.042.945.459)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>12.896.093.797</u>	<u>402.887.839.108</u>	<u>415.783.932.905</u>
Số cuối năm	<u>31.874.967.121</u>	<u>424.242.979.456</u>	<u>456.117.946.577</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 30 tháng 06 năm 2016. 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 39.511.671.007 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 30 tháng 06 năm 2016 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	468.356.060.000
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	470.602.920.125	450.264.211.125
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	<u>1.088.235.986.761</u>	<u>1.067.897.277.761</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	-	-
Khác	5.692.341.495	3.990.632.560
TỔNG CỘNG	<u>42.498.739.601</u>	<u>40.797.030.666</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)	419.016.295.581	384.008.514.204
Đầu tư vào đơn vị khác	2.857.931.224.898	2.857.903.224.898
<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)	2.836.483.453.869	2.842.086.263.869
Đầu tư dài hạn khác	1.850.361.029	1.822.361.029
TỔNG CỘNG	<u>3.276.947.520.479</u>	<u>3.241.911.739.102</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(137.126.091.997)	(125.957.806.872)
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 14.2)	(6.157.624.000)	(6.017.678.000)
Đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	(130.968.467.997)	(119.940.128.872)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.139.821.428.482</u>	<u>3.115.953.932.230</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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	194.346.355.391	38,46	165.027.593.116
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	128.874.767.697	49	125.525.090.738
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	80.078.951.422
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	13.376.878.928
TỔNG CỘNG				491.016.295.581		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	Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000	1.399.460	13.994.600.000
Dự phòng giảm giá đầu tư			(6.157.624.000)		(6.017.678.000)
GIÁ TRỊ THUẦN				7.836.976.000	7.976.922.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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	1.752.748.089.908	17,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	611.560.043.671	13,00	611.560.043.671	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	11,00	11.000.000.000	11,00
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	-	-	-	18,00
TỔNG CỘNG	2.842.086.263.869		2.842.086.263.869	
Dự phòng đầu tư	(130.968.467.997)		(119.940.128.872)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.711.117.795.872		2.722.146.134.997	

(*) 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,	99.529.873.081	91.348.624.462
Bên liên quan (Thuyết minh số 23)		18.092.072.764
TỔNG CỘNG	99.529.873.081	109.440.697.226

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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	8.946.642.754	16.615.609.818
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	76.612.027.031	32.223.317.563
TỔNG CỘNG	85.558.669.785	71.515.440.065

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 cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.799.483.674	48.819.156.875
Thuế giá trị gia tăng	47.006.581.100	46.810.398.400
Thuế thu nhập cá nhân	654.112.230	1.234.851.511
Các loại thuế khác	2.632.331.226	
TỔNG CỘNG	103.092.508.230	99.064.187.950

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	252.801.383.917	284.354.636.075
Chi phí lãi vay	137.460.141.239	171.103.006.948
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	113.860.744.282	107.544.948.711
Các khoản khác	1.480.498.396	5.706.680.416
Dài hạn	186.589.171.425	78.242.128.651
Chi phí lãi vay	186.589.171.425	78.242.128.651
TỔNG CỘNG	439.390.555.342	362.596.764.726

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	45.869.481.603	1.067.624.603.278
Nhận chi viện đặc biệt, trong đó:		1.000.387.597.000
- 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 23)		301.522.294.000
- Các đối tượng khác		-
Nhận tạm ứng		44.457.380.508
Khác	45.869.481.603	22.779.625.770
Dài hạn	55.761.088.673	46.414.868.160
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	55.761.088.673	46.414.868.160
TỔNG CỘNG	101.630.570.276	1.114.039.471.438
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>101.002.049.176</i>	<i>775.773.009.301</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 23)</i>	<i>628.521.100</i>	<i>338.266.462.137</i>

(*) 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 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	228.981.278.285	280.382.854.938
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	88.607.733.632	88.786.173.854
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	132.815.133.310	181.609.904.617
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	7.558.411.343	9.986.776.467
Trái phiếu phát hành đến hạn trả		
Vay dài hạn	1.300.803.490.399	1.312.787.679.718
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	1.283.449.990.399	1.293.544.679.718
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh số 19.3)	17.353.500.000	19.243.000.000
TỔNG CỘNG	1.529.784.768.684	1.593.170.534.656
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					
	8.512.692.386	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 10,5% đến 11,5%/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 **88.607.733.632**

(*) 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.

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 30 tháng 06 năm 2016 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	319.830.000.000	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 10,5%/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	56.900.000.000				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 (10,5%/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	171.900.000.000	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 10,5% đến 11,5%/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 30 tháng 06 năm 2016 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)

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam					
Khoản vay 1	136.440.828.961	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 10,5% đến 11,5%/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 Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	5.757.901.613	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 10% đến 11,5%/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 30 tháng 06 năm 2016 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	64.732.347.934	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	1.643.825.405	Ngày 17 tháng 11 năm 2016			10 triệu cổ phần của TAD
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng					
Khoản vay 1	339.005.270.101	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)	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	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	171.945.206.365				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Khoản vay 3	26.084.360.424	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 30 tháng 06 năm 2016 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	79.000.000.000	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	13.749.998.856	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					
TỔNG CỘNG	<u>1.416.265.123.709</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	132.815.133.310				
Vay dài hạn	1.283.449.990.399				

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 30 tháng 06 năm 2016 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	12.031.250.000	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	498.161.343	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	12.382.500.000	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	24.911.911.343				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	7.558.411.343				
Vay dài hạn	17.353.500.000				

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 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu 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
Phát hành cổ phiếu	1.193.769.380.000	-	-	-	-	-	1.193.769.380.000
Phát hành cổ phiếu thưởng							
Mua thêm số hữu từ cổ đông không kiểm soát						(21.799.905.549)	(21.799.905.549)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	136.186.504.868	136.186.504.868
Số cuối năm	<u>8.384.248.490.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>31.102.972.583</u>	<u>549.003.549.443</u>	<u>9.277.212.915.537</u>
Năm nay							
Số đầu năm	8.384.248.490.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	31.102.972.583	549.003.549.443	9.246.109.942.954
Phát hành cổ phiếu	1.000.387.580.000						
Lợi nhuận thuần trong năm						29.239.457.899	29.239.457.899
Tăng trong năm					502.274.244		502.274.244
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>31.605.246.827</u>	<u>578.243.007.342</u>	<u>10.307.342.227.680</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 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	8.384.248.490.000	7.190.479.110.000
Tăng trong năm	1.000.387.580.000	1.193.769.380.000
- Cổ phiếu phát hành mới	1.000.387.580.000	1.193.769.380.000
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>8.384.248.490.000</u>

20.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu được phép phát hành	938.463.607	838.424.849
Cổ phiếu đã phát hành	938.463.607	838.424.849
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	938.463.607	838.424.849
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.463.607	838.424.849
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	838.282.817
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.321.575	838.282.817

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)	29.239.457.899	115.555.578.053
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	938.321.575	838.282.817
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>31,16</u>	<u>137,85</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 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	179.649.614.763	635.586.606.334
Các khoản giảm trừ doanh thu		62.898.643.887
Doanh thu thuần	179.649.614.763	572.687.962.447
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	62.953.772.714	503.020.813.109
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	49.514.245.311	30.827.303.315
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	67.181.596.738	38.839.846.023
<i>Doanh thu bán đất tái định cư</i>		
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>		

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư (*)		
Thu nhập từ cổ tức	1.804.000.000	5.561.861.399
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	5.489.834.573	9.314.654.420
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		
Lãi tiền gửi ngân hàng	643.912.342	87.760.559
Khác		
TỔNG CỘNG	7.939.520.725	14.964.276.378

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	45.040.368.632	48.877.062.137
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	12.744.175.940	
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm		
Khác	28.351.000	9.900.955.470
TỔNG CỘNG	57.812.895.572	58.778.017.607

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 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. 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:

Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Cổ đông	Nhận tạm ứng	11.646.000.000
Trường Đại Học Tân Tạo	Cùng thành viên chủ chốt	Nhận tạm ứng	7.490.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Cổ đông	Nhận tạm ứng	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn	Nhận tạm ứng	16.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Thu tạm ứng	13.300.000.000
Công ty Cổ phần Đại Học Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	5.100.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Cùng thành viên chủ chốt	Chi tạm ứng	1.638.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	2.907.339.688

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 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND Số cuối kỳ</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
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
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
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Cung cấp dịch vụ	1.300.942.720
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
			1.577.400.576.336
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Cổ đông (từ 2015)	Dịch vụ xây dựng	70.593.552.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.236.818.885
			103.830.371.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. 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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>VND</i>
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>				
Quý ITA vì tương lai	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	628.521.100	
			<hr/>	
			628.521.100	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. SỐ LIỆU SO SÁNH VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	52.598.251.608	104.983.284.615	(52.385.033.007)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	8.856.594.034	-6.017.827.796	14.874.421.830
Doanh thu hoạt động tài chính	360.560.773	15.268.010.717	(14.907.449.944)
Chi phí bán hàng	0	869.400.000	-869.400.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.208.549.660	6.728.343.105	2.480.206.555
Chi phí khác	714.684.644	2.982.745.732	(2.268.061.088)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.518.304.195	80.757.337.074	(61.239.032.879)

Nguyên nhân của việc giảm doanh thu so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do ảnh hưởng của chính sách ghi nhận doanh thu theo thông tư 200/2014/TT-BTC. Theo đó các hợp đồng cho thuê đất phát sinh phải đáp ứng điều kiện thu được 90% giá trị hợp đồng mới được ghi nhận doanh thu một lần. Sự sụt giảm doanh thu kéo theo sự chênh lệch về giá vốn hàng bán và lợi nhuận kế toán trước thuế cũng như sau thuế. Ngoài ra doanh thu tài chính giảm so với cùng kỳ năm trước việc giảm khoản cổ tức được chia từ các Công ty mà Công ty tham gia đầu tư. Tuy nhiên việc chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng (do trong quý Công ty tiến hành điều chỉnh lại lương cho cán bộ công nhân viên đã có thời gian đóng góp lâu cho Tập Đoàn) so với cùng kỳ năm trước cũng phần nào ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong kỳ.

25. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Mục đích của Báo cáo bộ phận cần thiết cho việc đánh giá rủi ro và lợi ích kinh tế của doanh nghiệp có nhiều ngành hàng khác nhau, có cơ sở ở nước ngoài hoặc doanh nghiệp có phạm vi hoạt động trên nhiều khu vực địa lý khác nhau. Tuy nhiên, hoạt động chính của Tập Đoàn chủ yếu liên quan đến hoạt động cho thuê lại đất đã có cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp và được thực hiện trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định Tập Đoàn chỉ là một bộ phận hoạt động theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Do đó, thông tin báo cáo bộ phận không được trình bày.



Trần Hữu Phước
Người lập



Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Thái Văn Mẫn
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2016