

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1-2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4 - 5
Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất	6 - 36

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.187.959.133.774</b>	<b>5.991.925.693.453</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>63.194.297.869</b>	<b>48.658.823.934</b>
111	1. Tiền		63.194.297.869	44.875.823.934
112	2. Khoản tương đương tiền			3.783.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>13.2</b>	<b>9.236.436.000</b>	<b>9.516.328.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		13.994.600.000	13.994.600.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(4.758.164.000)	(4.478.272.000)
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.816.622.085.570</b>	<b>1.619.127.351.429</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	5	391.765.705.516	526.814.051.032
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	664.841.041.946	535.558.871.341
135	3. Các khoản phải thu khác ngắn hạn	7	771.182.899.328	567.039.683.366
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(11.167.561.220)	(10.285.254.310)
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>5.291.730.769.560</b>	<b>4.303.915.007.111</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.291.730.769.560	4.303.915.007.111
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.175.544.775</b>	<b>10.708.182.979</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	189.093.648
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		451.558.874	422.824.975
	3. Thuế và các khoản phải thu của Nhà nước		-	433.057.581
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		6.723.985.901	9.663.206.775
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.856.193.316.187</b>	<b>6.004.799.477.705</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2.188.083.366.024</b>	<b>2.120.747.140.075</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	1.442.348.462.624	1.499.301.387.242
212	2. Phải thu dài hạn khác	7	745.734.903.400	621.445.752.833
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>109.571.974.947</b>	<b>81.051.574.440</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	93.431.550.822	64.724.378.979
222	Nguyên giá		170.132.657.857	137.883.678.167
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(76.701.107.035)	(73.159.299.188)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	16.140.424.125	16.327.195.461
228	Nguyên giá		20.992.324.940	20.992.324.940
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(4.851.900.815)	(4.665.129.479)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>270.594.693.241</b>	<b>217.726.371.763</b>
231	1. Nguyên giá		333.692.310.721	267.630.031.739
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(63.097.617.480)	(49.903.659.976)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>46.229.552.924</b>	<b>149.913.483.165</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		46.229.552.924	149.913.483.165
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>13</b>	<b>3.213.156.528.292</b>	<b>3.427.644.345.088</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		391.336.342.787	384.745.203.317
258	2. Đầu tư dài hạn khác		2.896.990.020.282	3.104.446.020.282
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(75.169.834.777)	(61.546.878.511)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>28.557.200.759</b>	<b>7.716.563.174</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	7.185.869.538	7.716.563.174
262	2. Tài sản thuế TNDN hoãn lại		77.331.221	
269	3. Lợi thế thương mại		21.294.000.000	
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>13.044.152.449.961</b>	<b>11.996.725.171.158</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.695.615.046.532</b>	<b>4.009.196.576.558</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.115.203.946.487</b>	<b>2.488.273.488.356</b>
311	1. Phải trả người bán	17	114.547.237.212	153.247.778.710
312	2. Người mua trả tiền trước	18	28.630.413.382	100.039.020.794
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	121.197.304.730	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	20	542.083.133.154	321.781.720.482
319	6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (*)	21	1.094.841.600.566	1.344.360.102.133
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16	209.875.050.694	506.608.286.948
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	77.070.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.580.411.100.045</b>	<b>1.520.923.088.202</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	92.376.266.204	85.501.954.480
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.383.295.483.962	1.337.130.369.900
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		104.739.349.879	98.290.763.822
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>24</b>	<b>9.348.537.403.429</b>	<b>7.987.528.594.600</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>9.348.537.403.429</b>	<b>7.987.528.594.600</b>
411	1. Vốn cổ phần		8.384.248.490.000	7.190.479.110.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		307.376.827.511	307.376.827.511
414	3. Cổ phiếu quỹ		(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		9.154.986.000	9.154.986.000
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		616.665.346.071	434.616.950.124
	- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước		434.616.950.124	289.563.231.201
	- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này		182.048.395.947	145.053.718.923
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		34.765.663.847	49.574.630.965
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>13.044.152.449.961</b>	<b>11.996.725.171.158</b>

Trần Hữu Phước  
Người lập

Nguyễn Viết Đoàn  
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm 2015

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	251.165.549.096	61.485.098.977	1.035.148.911.643	439.439.071.563
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	258.829.876.816	26.397.931.500	326.241.148.256	136.754.352.082
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	(7.664.327.720)	35.087.167.477	708.907.763.387	302.684.719.481
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		10.050.156.124	26.895.520.647	421.442.140.706	140.011.687.636
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(17.714.483.844)	8.191.646.830	299.304.446.601	162.673.031.845
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	134.839.126.896	80.286.513.243	185.325.061.965	141.843.639.307
22	Chi phí tài chính	26	291.566.101.746	17.625.696.628	397.963.755.064	86.541.564.036
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		276.582.532.406	16.992.331.790	352.176.675.392	85.285.424.201
24	Lãi (lỗ) từ công ty liên doanh liên kết		(442.272.962)		(1.138.365.924)	(77.910.000)
25	Chi phí bán hàng		154.800.183		2.218.939.452	1.366.803.194
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp		15.303.012.430	12.557.415.292	52.752.018.173	53.630.455.960
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(190.341.544.269)	58.295.048.153	30.556.429.953	162.977.847.962
31	Thu nhập khác		181.504.040.586	3.640.051.287	195.202.018.641	25.017.143.014
32	Chi phí khác		831.545.681		5.333.897.968	7.958.980.483
40	(Lỗ) lợi nhuận khác		180.672.494.905	3.640.051.287	189.868.120.673	19.835.382.217
50	Tổng lợi nhuận trước thuế		(9.669.049.364)	61.935.099.440	220.424.550.626	182.735.320.179
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành		(5.095.131.869)	959.346.367	24.260.784.694	5.943.410.923
52	Lợi ích thuế TNDN hoãn lại		(62.026.014)	2.560.725.567	13.440.703.031	16.073.571.551
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN		(4.511.891.481)	58.415.027.505	182.723.062.901	160.718.337.705
61	Lợi ích của cổ đông thiểu số		555.068.388	(4.979.744)	674.666.954	2.071.726.583
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(5.066.959.869)	58.420.007.249	182.048.395.947	158.646.611.122
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4			217	221
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu					

Trần Hữu Phước  
 Người lập

Nguyễn Việt Đoàn  
 Kế toán trưởng

Thái Văn Mên  
 Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		<b>220.424.550.626</b>	<b>182.735.320.179</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	11.12. 14	16.922.536.687	21.191.937.314
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		14.785.155.176	2.275.797.805
04	Lỗ (lãi) chênh lệch lãi tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(14.533.469.254)	(6.799.758.027)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(157.053.226.787)	(34.915.850.790)
06	Chi phí lãi vay	28	352.176.675.392	85.285.424.201
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		<b>432.722.221.840</b>	<b>249.772.870.682</b>
09	Tăng (giảm) các khoản phải thu		(102.330.433.844)	(276.527.601.330)
10	Tăng (giảm) hàng tồn kho		(987.815.762.449)	(720.733.559.961)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(371.087.508.584)	700.099.814.096
12	Tăng (giảm) chi phí trả trước		719.787.284	42.454.411.020
13	Tiền lãi vay đã trả		(352.176.675.392)	(85.285.424.201)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(87.220.111)	(6.923.582.530)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	257.020.226
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		<b>(1.380.055.591.256)</b>	<b>(96.886.051.998)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		98.311.258.672	(246.788.351.041)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		5.372.671.569	
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(6.591.139.470)	(250.691.178.453)
26	Tiền thu từ bán các khoản đầu tư vào đơn vị khác		235.578.511.538	
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		118.718.505.074	14.993.760.790
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		<b>451.389.807.383</b>	<b>(482.485.768.704)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành, nhận vốn góp		1.193.769.380.000	660.000.000.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của Công ty đã phát hành	26.1	-	-
33	Tiền vay nhận được		91.117.363.235	
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(341.685.485.427)	(92.083.163.770)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		<b>943.201.257.808</b>	<b>567.916.836.230</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		14.535.473.935	(11.454.984.472)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	48.658.823.934	60.108.301.683
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	63.194.297.869	48.653.317.211

*Ph*

*Nguyễn Viết Đoàn*



Trần Hữu Phước  
Người lập

Nguyễn Viết Đoàn  
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày            tháng            năm 2015

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty" hoặc "Công ty mẹ") 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 ("Sở KH & ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

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 (sau đây gọi chung là "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 Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); dịch vụ truyền số liệu, dịch vụ truyền tập điện tử, truy cập từ xa; dịch vụ truy cập dữ liệu theo các phương thức khác nhau; cung cấp dịch vụ truy nhập internet, cung cấp dịch vụ ứng dụng internet (ISP), cung cấp nội dung thông tin trên internet (chỉ hoạt động khi được cấp phép theo qui định của pháp luật); các dịch vụ lưu trữ và cung cấp thông tin; dịch vụ tổ chức hội chợ, triển lãm, hội nghị, hội thảo.

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 07 công ty con sau đã được hợp nhất vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

► *Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo*

Là công ty trách nhiệm hữu hạn 01 thành viên được thành lập theo GCNĐKKD số 4104000027 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của đơn vị là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

► *Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức*

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 5003000109 do Sở KH & ĐT tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của đơn vị 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 giữ 94% vốn chủ sở hữu của công ty con này.

► *Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo*

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103000408 do Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 05 năm 2001, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của đơn vị 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 giữ 94,5% vốn cổ phần của công ty con này.



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

Công ty là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010071 do Sở KH & ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của đơn vị là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này. Tại ngày lập các báo cáo tài chính này, công ty còn đang trong quá trình trước hoạt động.

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

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 4103010034 do Sở KH & ĐT thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của đơn vị là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và cung cấp các dịch vụ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Công ty nắm giữ 51% vốn cổ phần của công ty con này. Tại ngày lập các báo cáo tài chính này, công ty còn đang trong quá trình trước hoạt động.

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

Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 1701391473 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17 tháng 6 năm 2010. Hoạt động chính của đơn vị này là kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Công ty nắm giữ 60% vốn cổ phần của công ty con này. Tại ngày lập các báo cáo tài chính này, công ty còn đang trong quá trình trước hoạt động.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**2.3 Niêm độ kế toán**

Niêm độ kế toán của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ kế toán**

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2015.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua. là ngày Công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ 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 năm tài chính, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

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

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi chính sách kế toán**

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2015

**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 ("Quyết định 15"), và có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

**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 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 của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

**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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**3.5 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. 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. Nếu chi phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

Các khoản đầu tư vào các 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 Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian hai (2) năm.

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 từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. 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.

**3.7 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc năm tài chính tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.8 Tài sản cố định**

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**3.9 Khấu hao và khấu trừ**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm
Lợi thế thương mại	2 năm

**3.10 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Đất	50 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	15 - 20 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.

**3.10 Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

**3.11 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ các khoản chi phí hội đủ điều kiện để vốn hóa. Việc vốn hóa chi phí đi vay áp dụng cho các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản.

**3.12 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.

**3.13 Thuê hoạt động**

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

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

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc năm tài chính. Thay đổi của khoản trích trước này 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 42 của Bộ luật Lao động.

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Tập đoàn áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

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

**3.17 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.

**3.18 Lãi cơ bản mỗi cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) 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.

**3.19 Phân chia lợi nhuận**

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng 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 dự phòng tài chính*

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

*Quy khen thưởng, phúc lợi*

Quy 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.

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong*

Doanh thu bán lô đất và đất trong khu công nghiệp đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo tổng số tiền nhận được hoặc phải thu khi bán giao cho khách hàng.

*Doanh thu cho thuê tài chính nhà xưởng, kho bãi và văn phòng*

Doanh thu cho thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu khi tài sản cho thuê được chuyển giao cho bên đi thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu từ cho thuê hoạt động*

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

*Tiền lãi*

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Cổ tức*

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

**3.21 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 năm tài chính.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính 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 năm tài chính.

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

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

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

**3.22 Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

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

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn; các khoản phải thu khách hàng; các khoản phải thu khác; và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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

**3.22 Thông tin 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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	221.258.280	413.795.098
Tiền gửi ngân hàng	62.973.039.589	44.462.028.836
Khoản tương đương tiền		3.783.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.194.297.869</b>	<b>48.658.823.934</b>

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên liên quan	1.287.144.545.456	1.349.336.106.319
Bên thứ ba	546.969.622.684	676.779.331.955
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.834.114.168.140</b>	<b>2.026.115.438.274</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	391.765.705.516	526.814.051.032
<i>Dài hạn</i>	1.442.348.462.624	1.499.301.387.242

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	631.604.223.061	486.367.260.429
Bên liên quan	33.236.818.885	49.191.610.912
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>664.841.041.946</b>	<b>535.558.871.341</b>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên liên quan	346.487.572.166	505.694.309.874
Bên thứ ba	1.170.430.230.562	666.318.543.747
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.516.917.802.728</b>	<b>1.172.012.853.621</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	771.182.899.328	567.039.683.366
<i>Dài hạn</i>	745.734.903.400	621.445.752.833

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho thể hiện các chi phí phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp và các dự án bất động sản dở dang, bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí lãi vay vốn hóa và xây dựng cơ sở hạ tầng. Chi tiết hàng tồn kho theo các dự án của Tập đoàn được trình bày như sau:

VND

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức - Giai đoạn I & II	1.498.605.248.367	1.137.961.154.603
Khu E-City- Tân Đức	1.250.018.546.943	997.759.249.934
Khu chung cư Tân Đức	430.729.853.966	366.728.789.489
KCN Tân Tạo – Khu Hiện hữu và Mở rộng	434.901.763.969	485.491.485.166
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	445.392.814.317	329.148.898.538
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	430.736.645.000	214.384.560.000
Nhà xưởng cho thuê - KCN Tân Đức	124.155.497.452	101.327.360.912
Trung tâm Công Nghiệp Nhiệt điện Kiên Lương	434.734.998.477	391.391.240.961
Chung cư Tân Tạo Plaza	25.087.161.866	26.971.713.942
Khu dân cư Tân Đức	65.575.942.689	74.155.434.369
Dự án khác	151.792.296.514	178.595.119.197
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.291.730.769.560</u></b>	<b><u>4.303.915.007.111</u></b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

9. TÀI SẢN CỐ 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>
<b>Nguyên giá:</b>						
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
Tăng trong kỳ	35.906.331.196	42.500.000		681.818.182		36.630.649.378
Giảm trong kỳ			(4.381.669.688)			(4.381.669.688)
Số cuối kỳ	<u>138.936.932.207</u>	<u>6.752.781.683</u>	<u>21.865.221.596</u>	<u>2.506.165.951</u>	<u>71.556.420</u>	<u>170.132.657.857</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
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 kỳ	(7.348.856.732)	(127.304.951)	(218.760.438)	(145.803.357)		(7.840.725.478)
Giảm trong kỳ			(4.298.917.631)			(4.298.917.631)
Số cuối kỳ	<u>(46.809.548.570)</u>	<u>(6.613.900.797)</u>	<u>(21.322.663.435)</u>	<u>(1.883.437.813)</u>	<u>(71.556.420)</u>	<u>(76.701.107.035)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	<u>63.569.909.173</u>	<u>223.685.837</u>	<u>844.070.656</u>	<u>86.713.313</u>	-	<u>64.724.378.979</u>
Số cuối kỳ	<u>92.127.383.637</u>	<u>138.880.886</u>	<u>542.558.161</u>	<u>622.728.138</u>	-	<u>93.431.550.822</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>16.696.109.435</u>	<u>4.296.215.505</u>	<u>20.992.324.940</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(368.913.974)	(4.296.215.505)	(4.665.129.479)
Hao mòn trong năm	(186.771.336)		(186.771.336)
Glảm khác			
Số cuối năm	<u>(555.685.310)</u>	<u>(4.851.900.815)</u>	<u>(4.851.900.815)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>16.327.195.461</u>	-	<u>16.327.195.461</u>
Số cuối năm	<u>16.140.424.125</u>	-	<u>16.140.424.125</u>

**11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí đền bù, giải tỏa và quyền sử dụng đất		100.000.000.000
Dự án tòa nhà lưu trú công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Triển khai phần mềm SAP	4.979.246.600	4.979.246.600
Nhà máy xử lý nước thải	4.443.908.218	5.231.858.026
Tài sản khác		2.895.980.433
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>46.229.552.924</u>	<u>149.913.483.165</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	21.909.795.907	245.720.235.832	267.630.031.739
Tăng trong năm	28.553.600.000	39.266.312.786	67.819.912.786
Giảm trong năm		1.757.633.804	1.757.633.804
Số cuối năm	<u>21.909.795.907</u>	<u>271.682.973.267</u>	<u>333.692.310.721</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(9.831.485.330)	(40.072.174.646)	(49.903.659.976)
Hao mòn trong năm	(2.413.889.280)	(10.780.068.224)	(13.193.957.504)
Số cuối năm	<u>(12.245.374.610)</u>	<u>(50.852.242.870)</u>	<u>(63.097.617.480)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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>38.218.021.297</u>	<u>232.376.671.944</u>	<u>270.594.693.241</u>

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		
Đầu tư vào công ty liên kết	391.336.342.787	384.745.203.317
Các khoản đầu tư dài hạn khác	2.896.990.020.282	3.104.446.020.282
<i>Đầu tư vào công ty chưa niêm yết</i>	5.602.810.000	5.602.810.000
<i>Góp vốn vào đơn vị khác</i>	2.836.483.453.869	3.049.570.263.869
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>	54.903.756.413	54.875.756.413
	<u>3.288.326.363.069</u>	<u>3.489.191.223.599</u>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(75.169.834.777)	(61.546.878.511)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<u>3.213.156.528.292</u>	<u>3.427.644.345.088</u>
Chứng khoán kinh doanh	13.994.600.000	13.994.600.000
(Thuyết minh số 13.2)		
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(4.758.164.000)	(4.478.272.000)
(Thuyết minh số 13.2)		
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<u>9.236.436.000</u>	<u>9.516.328.000</u>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tập đoàn đã đầu tư vào công ty liên kết để thực hiện đầu tư các dự án mà Tập đoàn có thể mạnh hoặc là các loại hình kinh doanh dịch vụ phụ trợ cho các hoạt động chính của Tập đoàn với tỷ lệ lợi ích như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu
Công ty CP Bệnh Viện Tân Tạo	129.202.626.782	49%	122.581.967.820	49%
Công ty CP Xi Măng Tân Tạo	82.328.744.318	42%	82.328.744.318	42%
Công ty CP Du Lịch Sài Gòn – Quảng Bình	13.138.569.090	20%	13.138.569.090	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	166.666.402.597	38,46%	166.695.922.089	38,46%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>391.336.342.787</b>		<b>384.745.203.317</b>	

- ▶ Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Đô Thị Tân Tạo  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 4103000413 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 5 năm 2001 đã điều chỉnh. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là kinh doanh nhà, xây dựng khu dân cư và khu công nghiệp, và tư vấn đầu tư. Đây là công ty chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- ▶ Công ty CP Bệnh Viện Tân Tạo  
Là công ty cổ phần, được thành lập theo GCNĐKKD số 1101381089 do Sở KH & ĐT tỉnh Long An cấp ngày 6 tháng 6 năm 2011, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính của đơn vị là 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty nắm giữ 49% vốn cổ phần của công ty con này. Tại ngày lập các báo cáo tài chính này công ty đã đi vào hoạt động.
- ▶ Công ty CP Xi Măng Tân Tạo  
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo được thành lập theo GCNĐKKD số 0700269447 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp ngày 26 tháng 12 năm 2008, và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính theo giấy phép của Công ty là sản xuất và kinh doanh xi măng, vật liệu xây dựng, bao bì và xây dựng công trình.
- ▶ Công ty CP Du Lịch Sài Gòn Quảng Bình  
Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn Quảng Bình được thành lập theo GCNĐKKD số 3100314196 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp ngày 20 tháng 10 năm 2004 và các GCNĐKKD đã điều chỉnh. Hoạt động chính theo giấy phép của Công ty là dịch vụ du lịch, khách sạn, nhà hàng ăn uống, dịch vụ lữ hành quốc tế và nội địa, vũ trường, karaoke, massage, kinh doanh vận chuyển khách theo hợp đồng, các loại hình vui chơi giải trí.

Bảng sau trình bày các thông tin tài chính tóm tắt về thay đổi trong kỳ khoản đầu tư của Tập đoàn tại các công ty này:

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**13.2 Đầu tư vào công ty niêm yết**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu	Giá trị VNĐ	Số lượng cổ phiếu
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân</b>				
Giá vốn đầu tư	13.994.600.000	1.399.460	13.994.600.000	1.399.460
Dự phòng giảm giá đầu tư	(4.758.164.000)		(4.478.272.000)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>9.236.436.000</b>		<b>9.516.328.000</b>	

**13.3 Đầu tư vào các công ty chưa niêm yết**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VNĐ	% sở hữu	Giá trị VNĐ	% sở hữu
Công ty Cổ phần Cơ khí 276	5.602.810.000	16,40	5.602.810.000	16,40

**13.4 Đầu tư vào các đơn vị khác**

Tập đoàn đã góp vốn vào các đơn vị khác để thực hiện đầu tư các dự án mà Tập đoàn có thể mạnh hoặc là các loại hình kinh doanh dịch vụ phụ trợ cho các hoạt động chính của Tập đoàn với tỷ lệ lợi ích như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị góp vốn thực tế VNĐ	% sở hữu	Giá trị góp vốn thực tế VNĐ	% sở hữu
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	1.752.748.089.908	19,00	1.751.232.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	611.560.043.671	11,00	811.560.043.671	15,00
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	0	18,00	9.000.000.000	18,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty CP Năng Lượng Tân Tạo 2	416.655.820.290	12,00	416.655.820.290	12,00
Công ty CP Sài Gòn Đà Lạt nghiệp Cơ khí - Năng lượng	25.519.500.000	15,95	25.519.500.000	15,95
Agriemco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.836.483.453.869</b>		<b>3.049.570.263.869</b>	
Dự phòng giảm giá đầu tư	(75.169.834.777)		(61.546.878.511)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.761.313.619.092</b>		<b>2.998.023.385.358</b>	



THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

**13.5 Các khoản đầu tư dài hạn khác**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Bãi Sao (i)	53.053.395.384	53.053.395.384
Khoản đầu tư khác	1.850.361.029	1.822.361.029
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.903.756.413</b>	<b>54.875.756.413</b>

(i) Khoản này thể hiện giá vốn đất và cơ sở hạ tầng trên tổng diện tích đất 68.165 m<sup>2</sup> tại Bãi Sao, Ấp 4, xã An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty dự định sử dụng giá trị dự án này để tăng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo trong tương lai.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí quảng cáo trả trước	7.185.869.538	7.716.563.174
Công cụ, dụng cụ		
Chi phí khác		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.185.869.538</b>	<b>7.716.563.174</b>

**15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong kỳ Tập đoàn đã phát sinh khoản chi phí lãi vay vốn hóa trị giá 109.601.890.142 VNĐ. Những chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng các khu công nghiệp và dự án bất động sản của Tập đoàn.

**16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	8.691.132.608	35.697.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	201.183.918.086	470.911.286.948
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>209.875.050.694</b>	<b>506.608.286.948</b>

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

### 16. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

#### *Vay ngắn hạn ngân hàng*

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ VNĐ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	8.691.132.608	Trả một lần vào ngày đáo hạn trước ngày 29 tháng 12 năm 2015	10%/năm và được điều chỉnh hàng tháng	KHU NHÀ LIÊN KẾ I-1 (thuộc Khu tái định cư - giai đoạn 1), Tân Đức, Giấy CNQSDĐ số BC 136287, số vào sổ CT 00516, số thửa 1847, tờ bản đồ số 11, DT 8.850m <sup>2</sup> , ngày cấp 07/05/2010, tại xã Đức Hoà Hạ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.691.132.608</u></b>			

Tập đoàn sử dụng các khoản vay này với mục đích hỗ trợ nhu cầu về vốn hoạt động.

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên thứ ba	101.347.237.212	130.483.967.121
Bên liên quan	13.200.000.000	22.763.811.589
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>114.547.237.212</u></b>	<b><u>153.247.778.710</u></b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

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

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.281.207.655	41.527.719.429
Thuế thu nhập cá nhân	357.972.039	440.672.463
Thuế giá trị gia tăng	45.939.602.301	16.164.176.052
Các loại thuế khác	2.618.522.735	2.636.458.262
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>121.197.304.730</u></b>	<b><u>60.769.026.206</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lãi vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác	255.477.595.544	206.892.625.991
Trích trước chi phí hoàn thành việc xây dựng và phát triển các khu đất, nhà xưởng đã bán	258.141.620.761	109.580.955.126
Chi phí hoạt động	10.802.256.030	
Các khoản khác	17.661.660.819	5.308.139.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>542.083.133.154</u></b>	<b><u>321.781.720.482</u></b>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Bên liên quan		879.244.240.985
Bên thứ ba	1.094.841.600.566	465.115.861.148
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.094.841.600.566</b>	<b>1.344.360.102.133</b>

**22. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	59.571.856.140	40.094.936.538
Chi phí lãi vay	38.273.160.422	43.352.219.267
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.405.231.775	2.054.798.675
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.376.266.204</b>	<b>85.501.954.480</b>

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng (ii)	1.555.249.625.581	1.639.733.302.921
Phát hành trái phiếu (i)		130.000.000.000
Vay dài hạn khác (iii)	29.229.776.467	38.308.353.927
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.584.479.402.048</b>	<b>1.808.041.656.848</b>
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	(193.882.802.962)	(461.359.392.050)
Vay dài hạn đến hạn trả khác	(7.301.115.124)	(9.551.894.898)
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.383.295.483.962</b>	<b>1.337.130.369.900</b>

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

**(i) Phát hành trái phiếu**

Vào ngày 10 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn đã phát hành trái phiếu với mệnh giá 130 tỷ VNĐ và sẽ đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2015. Lãi suất áp dụng là 16%/năm cho năm đầu tiên và lãi suất 12 tháng tiền gửi cộng 4%/năm cho các năm tiếp theo, từ ngày năm 2015 lãi suất áp dụng là 10%. Trái phiếu được bảo lãnh phát hành bởi Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Trái phiếu này được phát hành nhằm mục đích huy động nguồn vốn tài trợ cho việc xây dựng và phát triển Khu B của dự án khu đô thị E-City Tân Đức ở tỉnh Long An và cơ sở hạ tầng của dự án Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương ở tỉnh Kiên Giang.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/WH

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn từ ngân hàng:

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	320.230.000.000	hoàn trả hàng quý từ ngày 30 tháng 11 năm 2010 đến ngày 25 tháng 11 năm 2021	10,2%/năm và được điều chỉnh mỗi 3 tháng	Quyền sử dụng của 41.786 m <sup>2</sup> đất tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng của 247.8 ha đất tại Kiên Lương; Quyền sử dụng đất của KCN Tân Đức (thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức) và các tài sản hình thành từ khoản vay này
	31.800.000.000	Hoàn trả hàng quý từ ngày 30 tháng 6 năm 2012 đến ngày 15 tháng 11 năm 2021	10,2%/năm và được điều chỉnh mỗi 03 tháng	
	29.275.384.000	72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và gia hạn 18 tháng	10,2%/năm và được điều chỉnh mỗi 03 tháng	
	26.300.000.000	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2012 đến ngày 25 tháng 11 năm 2021	10,2%/năm và được điều chỉnh mỗi 3 tháng	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	173.900.000.000	hoàn trả từ ngày 25 tháng 6 năm 2010 đến ngày 24 tháng 12 năm 2018	10,2%/năm và được điều chỉnh mỗi 6 tháng	Quyền sử dụng và tất cả các tài sản trên lô đất 589 và 4577, Khu C của dự án E-City Tân Đức với tổng giá trị là 899.5 tỷ VNĐ
		72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng 0.19% - 0.25%/tháng và có thể điều chỉnh mỗi 6 tháng	Quyền thu các khoản phải thu và quyền sử dụng đất của các khu I và III thuộc Khu Công nghiệp Tân Đức giai đoạn 1

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	148.440.828.961	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và được điều chỉnh hàng quý đến năm 2018	10,2%/năm và có thể điều chỉnh bởi Ngân hàng	561.839 m <sup>2</sup> đất và cơ sở hạ tầng KCN Tân Đức giai đoạn 2
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	81.726.230.627	hoàn trả hàng quý từ ngày 22 tháng 3 năm 2016	7,5%/năm và được điều chỉnh mỗi 3 tháng	QSDD tại thửa đất số 38, TĐĐ số 7 tại xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa T.Long An của Công ty CP Đầu tư Tân Đức. Quyền phải thu trên Lô đất thuê theo hợp đồng thuê đất số 158/HĐCTL- QSDD/KD-15 ngày 17/11/2015
Ngân hàng TMCP Đại Chung - PVCbank	150.153.758.429	Được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc theo quý bắt đầu từ năm 2015 đến 2020	9,2%/năm và được điều chỉnh mỗi tháng	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Khu B, E-City Tân Đức với tổng giá trị là 1.974 tỷ VND
	194.214.032.764	Được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc theo quý bắt đầu từ năm 2015 đến 2020	9,2%/năm và được điều chỉnh mỗi 6 tháng	
	125.131.728.626	Được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc theo quý bắt đầu từ năm 2015 đến 2020		
	48.691.204.148	Được điều chỉnh kỳ hạn trả nợ gốc theo quý bắt đầu từ năm 2015 đến 2020		
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	2.343.841.387	Trả trong vòng 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với 18 tháng ân hạn	6,9%/năm	Quyền sử dụng và tổng giá trị tài sản hình thành trong tương lai từ dự án "Nhà máy xử lý nước thải". giá trị 59 tỷ VND
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	8.153.680.935	Trả trong 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	6,9%/năm	7.000.000 cổ phiếu của Công ty đầu tư Tân Đức và 10 nhà xưởng thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
Ngân hàng TMCP Nam Việt	10.500.000.000	Hoàn trả tiền vay ngày 30 tháng 12 năm 2017	8,6%/năm và có thể được điều chỉnh bởi Ngân hàng	Quyền sử dụng đất số T03344 thuộc dự án E- City với giá trị là 155 tỷ VNĐ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức và 10 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
	12.879.000.000	hoàn trả tiền vay từ ngày 25 tháng 7 năm 2011 đến ngày 29 tháng 5 năm 2017	8,6%/năm và có thể được điều chỉnh bởi Ngân hàng	Quyền sử dụng đất số BC136291 và quyền sử dụng đất số BC136292 tại KCN Tân Đức với tổng giá trị là 161.9 tỷ VNĐ. thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
	14.968.800.000	hoàn trả tiền vay từ ngày 25 tháng 7 năm 2011 đến ngày 29 tháng 5 năm 2017		
	14.251.200.000	hoàn trả tiền vay từ ngày 25 tháng 5 năm 2013 đến ngày 25 tháng 5 năm 2017		
	9.966.681.317	hoàn trả tiền vay hàng năm từ ngày 25 tháng 5 năm 2013 đến ngày 25 tháng 5 năm 2017		
	6.000.000.000	hoàn trả tiền vay hàng năm từ ngày 25 tháng 2 năm 2014 đến ngày 29 tháng 5 năm 2017		
	6.000.000.000	hoàn trả hàng năm từ ngày 25 tháng 7 năm 2013 đến ngày 25 tháng 5 năm 2017		
	3.500.000.000	hoàn trả từ ngày 25 tháng 4 năm 2013 đến ngày 29 tháng 5 năm 2017		

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

23. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
Ngân hàng TMCP Nam Việt (tiếp theo)				
Hợp đồng vay số 012-12/11/HĐTD/113-51 ngày 1 tháng 11 năm 2011	21.000.000.000	Hoàn trả trong vòng 18 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng (8,6%/năm)	Các quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 012-13/11/HĐTD/113-51 ngày 3 tháng 11 năm 2011	20.000.000.000	Hoàn trả trong vòng 18 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng (8,6%/năm)	Các quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 012-9/11/HĐTD/113-51 ngày 19 tháng 4 năm 2011	15.000.000.000	Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng (8,6%/năm)	Các quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 012-7/11/HĐTD/113-51 ngày 8 tháng 4 năm 2011	1.697.041.246	Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng (8,6%/năm)	Các quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 012-11/11/HĐTD/113-51 ngày 10 tháng 5 năm 2011	9.000.000.000	Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng (8,6%/năm)	Các quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 012-6/11/HĐTD/113-51 ngày 6 tháng 4 năm 2011	3.697.041.246	Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng (8,6%/năm)	Các quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 012-8/11/HĐTD/113-51 ngày 18 tháng 4 năm 2011	5.000.000.000	Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng (8,6%/năm)	Các quyền sử dụng đất
Hợp đồng vay số 012-	4.380.000.000	Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể	Áp dụng lãi suất của Ngân	Các quyền sử dụng đất



Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

THUYẾT MINH CÁC BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

14/11/HĐTD/113-51  
ngày 3 tháng 11 năm  
2011

từ lần giải ngân đầu tiên

hàng (8,6%/năm))

Hợp đồng vay số 012-  
14/11/HĐTD/113-51  
ngày 2 tháng 12 năm  
2011

1.170.000.000

Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể  
từ lần giải ngân đầu tiên

Áp dụng lãi suất của Ngân  
hàng (8,6%/năm))

Các quyền sử dụng đất

Hợp đồng vay số 012-  
15/11/HĐTD/113-51  
ngày 30 tháng 12 năm  
2011

1.558.000.000

Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể  
từ lần giải ngân đầu tiên

Áp dụng lãi suất của Ngân  
hàng (8,6%/năm)

Các quyền sử dụng đất

1.290.000.000

Hoàn trả trong vòng 24 tháng kể  
từ lần giải ngân đầu tiên bắt đầu  
từ ngày 03 tháng 02 năm 2015

Áp dụng lãi suất của Ngân  
hàng (8,6%/năm)

Các quyền sử dụng đất

Ngân hàng Nông nghiệp  
và Phát triển Nông thôn  
Việt Nam

15.400.000.000

Hoàn trả hàng tháng đến hết  
31/12/2018

10%/năm và được điều  
chỉnh hàng tháng

Quyền sử dụng của 28.934 m2 đất tại Xã Hựu  
Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với tổng giá  
trị là 46 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ  
phần Đầu tư Tân Đức

13.000.000.000

Hoàn trả hàng tháng đến hết  
27/06/2016

10%/năm và được điều  
chỉnh hàng tháng

QSDĐ lô 1845 tại Xã Đức Hòa Hạ, Tỉnh Long An  
giá trị là 33,3 tỷ VNĐ, thuộc sở hữu của Công ty Cổ  
phần Đầu tư Tân Đức

**TỔNG CỘNG**

**1.555.249.625.580**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn  
trả

193.882.802.962

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(iii) Các khoản vay dài hạn khác

Bên cho vay	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	14.218.750.000	Hoàn trả hàng quý trong vòng 10 năm kể từ ngày 15 tháng 3 năm 2011	Lãi suất trái phiếu đô thị Thành phố Hồ Chí Minh kỳ hạn 10 năm + 0.5%/năm	7.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
	1.739.026.467	Hoàn trả hàng quý trong vòng 10 năm kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2009	7,8%/năm	2.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức
Quỹ Đầu tư Phát triển Tỉnh Long An	13.272.000.000	84 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên với 12 tháng ân hạn	10.1%-13%/năm	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327 ha 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 Cổ phần Đầu tư Tân Đức ước tính khoảng 123 tỷ VNĐ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.229.776.467</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	7.301.115.124			

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN/HN

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	6.190.479.110.000	656.376.827.511	(11.983.150.000)	20.210.583.710	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
Cổ phiếu thưởng Tăng trong năm				29.364.047.255			29.364.047.255
Mua lại cổ phiếu quỹ							
Thu hồi cổ phiếu thưởng		-	(690.760.000)			690.760.000	
Cổ phiếu thưởng		(9.000.000.000)	9.000.000.000				
Lợi nhuận thuần trong năm						144.362.958.923	144.362.958.923
Số cuối năm	<u>7.190.479.110.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>49.574.630.965</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>434.616.950.124</u>	<u>7.987.528.594.600</u>
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	7.190.479.110.000	307.376.827.511	(11.983.150.000)	49.574.630.965	9.154.986.000	434.616.950.124	7.987.528.594.600
Phát hành cổ phiếu	1.193.769.380.000						1.193.769.380.000
Giảm trong kỳ				(14.808.967.118)			(14.808.967.118)
Lợi nhuận thuần trong kỳ						182.048.395.947	182.048.395.947
Số cuối kỳ	<u>8.384.248.490.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(11.983.150.000)</u>	<u>34.765.663.847</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>616.665.346.071</u>	<u>9.348.537.403.429</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã phát hành</b>		
Số đầu năm	7.190.479.110.000	6.190.479.110.000
Tăng trong kỳ	1.193.769.380.000	1.000.000.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.384.248.490.000</b>	<b>7.190.479.110.000</b>

**24.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	838.424.849	719.047.911
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	838.424.849	719.047.911
Cổ phiếu thường	838.424.849	719.047.911
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(1.042.032)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	838.282.817	718.005.879
Số lượng cổ phiếu chưa phát hành		

**24.4 Lãi cơ bản và suy giảm trên mỗi cổ phiếu**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	182.048.395.947	158.646.611.122
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	838.282.817	718.005.879
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)</b>	<b>217</b>	<b>221</b>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Doanh thu gộp	1.035.148.911.643	439.439.071.563
Trừ		
Hàng bán trả lại	326.241.148.256	136.754.352.082
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>708.907.763.387</b>	<b>302.684.719.481</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán lô đất và cơ sở hạ tầng	571.832.227.995	119.867.432.992
Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.829.891.761	32.468.884.037
Doanh thu cho thuê tài chính nhà xưởng, kho bãi và văn phòng	72.245.643.631	150.348.402.452
Doanh thu bán căn hộ		

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	18.270.573.173	12.274.781.226
Thu nhập từ cổ tức	100.000.000.000	122.426.665.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	447.931.901	292.314.564
Lãi chênh lệch tỷ giá	14.533.469.254	6.799.758.027
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	12.600.000.000	
Hoàn nhập dự phòng		50.120.490
Thu nhập khác	39.473.087.637	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>185.325.061.965</b>	<b>141.843.639.307</b>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Chi phí lãi vay	352.176.675.392	85.285.424.201
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	9.000.000.000	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	12.762.777.959	
Các khoản khác	24.024.301.713	1.256.139.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>397.963.755.064</b>	<b>86.541.564.036</b>

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số tiền
Công ty CP Đại Học Tân Tạo	Bên liên quan	Thoái vốn	200.000.000.000
Công ty CP ĐT & PT Đô Thị Tân Tạo	Bên liên quan	Góp vốn	504.894.815
Công ty CP PT Năng Lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Góp vốn	1.516.000.000
		Cổ tức	100.000.000.000

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Phải thu (phải trả)
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Bán đất tại Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương	1.287.144.545.456
			<b>1.287.144.545.456</b>
<b>Tạm ứng cho nhà cung cấp</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Cùng thành viên chủ chốt	Tạm ứng phí tư vấn xây dựng	33.236.818.885
			<b>33.236.818.885</b>
<b>Phải thu khác</b>			
Công ty CP ĐT Tin Học & TV XD Phương Nam	Bên liên quan	Tạm ứng	34.104.866.037
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	141.481.000.000
Công ty CP Đại Học Tân Tạo	Bên liên quan	Tạm ứng	170.901.706.129
			<b>346.487.572.166</b>

**28. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH**

Lợi nhuận sau thuế tăng 15% tương ứng với 23.401.784.825 VND so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu của việc tăng lợi nhuận trong kỳ là do trong kỳ Công ty đã ký hợp đồng với một số doanh nghiệp về chuyển giao các lô đất mà Công ty đang sở hữu, doanh thu tăng gấp 2,3 lần tương ứng 595.709.840.080 VND so với cùng kỳ năm trước. Ngoài ra các chỉ tiêu tài chính khác cũng tăng giảm như sau: Chi phí tài chính tăng gấp 4,6 lần so với năm trước tương ứng 311.422.191.028 VND chủ yếu do tăng trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư dài hạn vào các công ty và chi phí lãi vay của các đối tượng đã chi viện đặc biệt trong thời gian qua; Doanh thu hoạt động tài chính tăng 31% tương ứng 43.481.422.658 VND; Thu nhập khác tăng 7,8 lần so với năm trước tương ứng 170.184.875.627 VND đây là khoản thu nhập từ việc thanh lý Công ty CP Tân Tạo 276. Chính việc tăng giảm các chỉ tiêu này đã dẫn đến lợi nhuận sau thuế tăng so với cùng kỳ năm trước



Trần Hữu Phước  
Người lập



Nguyễn Viết Đoàn  
Kế toán trưởng




Thái Văn Mến  
Tổng Giám đốc

Ngày tháng năm 2015