

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 53

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("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 được đăng ký của Công ty trong năm hiện tại 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; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; và kinh doanh nhà ở.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên độc lập	
Ông Trần Đình Hưng	Thành viên	
Ông Huỳnh Hồ	Thành viên	
Ông Trần Hoàng Ân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2016
Ông Thái Văn Mến	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2016

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Tuấn Cường	Trưởng ban
Bà Lê Thị Phương Chi	Thành viên
Ông Võ Tấn Phong	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Thái Văn Mến	Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đình Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Quang Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 29 tháng 3 năm 2017
Ông Trần Hoàng Ân	Phó Tổng Giám đốc thường trực	bổ nhiệm ngày 13 tháng 1 năm 2017

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Thái Văn Mến.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và phê duyệt báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo tài chính riêng này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Đặng Thị Hoàng Yến
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60752657/18592513

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã được lập với giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trình bày tổng số dư nợ vay trị giá là 1.223.457.288.604 VND, trong đó 87.188.249.091 VND đã quá hạn thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 228.983.939.188 VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Những vấn đề này cho thấy có sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Thêm vào đó, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 26 của báo cáo tài chính riêng. Hiện tại, Công ty được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Tân Tạo. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 919.383 m² cũng như xác định giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với Cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 6.115.859.744 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội ban hành vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần mà số tiền này có thể chênh lệch với số tiền đã được Công ty trích trước.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước để xác định tiền thuê đất phải trả cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên. Ban Tổng Giám đốc cũng đã nộp các hồ sơ cần thiết đến các cơ quan Nhà nước và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng hiện chưa xác định được.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Thị Như Quỳnh
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3040-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.907.644.470.357	3.867.672.666.526
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	19.432.336.444	32.974.569.250
111	1. Tiền		19.432.336.444	2.974.569.250
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	8.005.000.321	25.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		8.005.000.321	25.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.001.475.251.762	2.007.599.927.421
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	328.081.698.458	327.110.368.324
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	224.840.659.897	252.585.577.203
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.474.711.036.493	1.433.558.811.806
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(26.158.143.086)	(5.654.829.912)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.878.731.881.830	1.802.098.169.855
141	1. Hàng tồn kho		1.878.731.881.830	1.802.098.169.855

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.296.383.087.396	8.255.938.611.225
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.967.431.051.903	2.012.099.105.858
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	1.368.882.201.100	1.413.834.992.801
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	598.548.850.803	598.264.113.057
220	II. Tài sản cố định		5.051.940.573	8.723.811.421
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	5.051.940.573	8.723.811.421
222	Nguyên giá		58.179.893.969	58.179.893.969
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(53.127.953.396)	(49.456.082.548)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.296.215.505)	(4.296.215.505)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	120.978.108.065	123.397.682.534
231	1. Nguyên giá		137.453.159.437	137.453.159.437
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(16.475.051.372)	(14.055.476.903)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.438.611.739.898	1.365.096.178.660
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	1.378.458.775.704	1.324.943.214.466
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	60.152.964.194	40.152.964.194
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	13	4.764.283.121.959	4.746.554.020.249
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.041.621.967.060	2.041.473.867.060
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		212.550.243.552	181.173.492.707
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.612.191.425.432	2.611.116.425.432
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(102.080.514.085)	(87.209.764.950)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		27.124.998	67.812.503
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		27.124.998	67.812.503
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.204.027.557.753	12.123.611.277.751

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.881.334.507.767	2.807.873.577.520
310	I. Nợ ngắn hạn		750.576.726.026	1.528.680.417.297
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	59.013.014.074	61.581.379.346
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	24.168.432.076	27.093.759.375
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	59.730.117.742	68.525.342.513
314	4. Phải trả người lao động		2.345.416.195	1.124.683.175
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	191.155.676.582	153.883.488.505
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		1.732.267.265	1.732.267.265
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	96.181.443.813	1.050.090.013.426
320	8. Vay ngắn hạn	18	316.172.188.279	164.571.313.692
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		1.130.757.781.741	1.279.193.160.223
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	122.771.107.738	78.242.128.651
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	37.293.732.642	6.834.240.557
338	3. Vay dài hạn	18	907.285.100.325	1.119.118.236.079
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	24.3	62.507.906.036	73.713.229.936
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		899.935.000	1.285.325.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.322.693.049.986	9.315.737.700.231
410	I. Vốn chủ sở hữu	19.1	10.322.693.049.986	9.315.737.700.231
411	1. Vốn cổ phần		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		569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		370.754.786.475	364.187.016.720
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		364.187.016.720	221.618.441.217
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		6.567.769.755	142.568.575.503
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.204.027.557.753	12.123.611.277.751

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng

Thái Văn Mên
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	151.357.137.715	712.328.037.584
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	(67.846.215.360)	(127.965.899.313)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	83.510.922.355	584.362.138.271
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(46.566.822.315)	(340.758.207.889)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.944.100.040	243.603.930.382
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	63.503.990.953	306.011.769.202
22	7. Chi phí tài chính	22	(62.888.500.980)	(357.583.155.864)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(48.000.751.845)	(44.406.660.990)
25	8. Chi phí bán hàng		-	(869.400.000)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(47.818.349.059)	(42.114.675.074)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(10.258.759.046)	149.048.468.646
31	11. Thu nhập khác		8.791.278.844	7.593.651.767
32	12. Chi phí khác		(3.170.073.943)	(5.505.926.629)
40	13. Lợi nhuận khác		5.621.204.901	2.087.725.138
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(4.637.554.145)	151.136.193.784
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	-	(4.224.047.249)
52	16. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	24.3	11.205.323.900	(4.343.571.032)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		6.567.769.755	142.568.575.503

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng

Thái Văn Mến
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016


VND

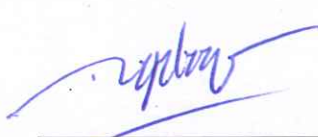
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(4.637.554.145)	151.136.193.784
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10	6.091.445.317	6.650.433.447
03	Các khoản dự phòng		34.988.672.309	55.754.434.016
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(63.503.990.953)	(303.621.380.657)
06	Chi phí lãi vay	22	48.000.751.845	44.406.660.990
	Chi phí tài chính khác		-	258.069.363.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		20.939.324.373	212.395.704.580
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		29.559.229.254	(356.802.424.960)
10	Tăng hàng tồn kho		(46.677.596.915)	(453.614.152.424)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		92.092.615.799	(98.099.462.316)
12	Giảm chi phí trả trước		40.687.505	5.919.996.008
14	Tiền lãi vay đã trả		(79.256.858.824)	(115.298.474.190)
	Tiền chi phí tài chính khác đã trả		-	(181.105.263.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.520.366.804)	(130.728.313)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		8.177.034.388	(986.734.804.615)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		-	(42.500.000)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	2.600.000.000
23	Tiền chi cho vay		-	(170.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		16.994.999.679	145.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(32.599.850.845)	(42.896.220.875)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	206.000.000.000
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		3.503.990.953	138.706.324.257
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(12.100.860.213)	279.367.603.382

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Nhận chi viện đặc biệt		-	1.000.387.597.000
	Nhận (chi) tạm ứng kinh doanh thuần		50.613.854.186	(221.350.953.669)
33	Tiền thu từ đi vay	18	32.040.851.074	91.117.363.235
34	Tiền trả nợ gốc vay	18	(92.273.112.241)	(170.074.730.247)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(9.618.406.981)	700.079.276.319
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(13.542.232.806)	(7.287.924.914)
60	Tiền đầu năm		32.974.569.250	40.262.494.164
70	Tiền cuối năm	4	19.432.336.444	32.974.569.250


Trần Hữu Phước
Người lập


Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng


Thái Văn Mên
Tổng Giám đốc



Ngày 31 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 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 được đăng ký của Công ty là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi, xây dựng các công trình điện đến 35 KV; và kinh doanh nhà ở.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 191 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 139).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 6 công ty con, trong đó:

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

Công ty 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 2001, 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 đăng ký của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2015: 100%).

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

Công ty 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 đăng ký của TAD là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 98,5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty này (31 tháng 12 năm 2015: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Công ty 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 đăng ký 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, và dịch vụ khai thuế hải quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 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 trồi Tân Tạo Mê Kông ("MKS")**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 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 ("MKC")**

Công ty 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. MKC có trụ sở chính tại Số 4/6 Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động đăng ký của MKC là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 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 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 đăng ký của LB là kinh doanh dịch vụ nhà hàng và khách sạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Giả định về hoạt động liên tục*

Báo cáo tài chính riêng đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Công ty sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Công ty trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trình bày các khoản vay phải trả trị giá 1.223.457.288.604 VND, trong đó 87.188.249.091 VND đã quá hạn thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 228.983.939.188 VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (*Thuyết minh số 18*). Ngoài ra, doanh thu từ việc cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp của Công ty cũng sụt giảm trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 do việc Công ty vẫn đang trong quá trình xác định đơn giá cho thuê lại đất do sự thay đổi của luật đất đai.

Theo đó, khả năng tiếp tục hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào khả năng Công ty thu xếp được các dòng tiền trong tương lai để hoàn trả các khoản nợ vay khi đến hạn thanh toán, và đạt được các thỏa thuận với các ngân hàng để tái cơ cấu các khoản vay hiện tại và gia hạn thời gian thanh toán cho các khoản nợ đã quá hạn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã xin được sự phê duyệt của các Ngân hàng cho việc gia hạn thời hạn thanh toán cho các khoản nợ đã quá hạn thanh toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Ban Tổng Giám đốc cũng đang làm việc với các cơ quan Nhà nước để xin hướng dẫn và ý kiến cuối cùng cho khoản tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước liên quan đến đất đã được cho thuê lại mà theo đó, Công ty có thể xác định đơn giá cho thuê mới và ký kết các hợp đồng cho thuê lại đất trong năm 2017. Ban Tổng Giám đốc cũng đã lập kế hoạch dòng tiền mà dự kiến sẽ được tạo ra từ hoạt động cho thuê lại đất và các hoạt động kinh doanh khác của Công ty để Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo.

Theo đó, báo cáo tài chính riêng kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động không liên tục.

2.2 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 13.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đề ngày 31 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.3 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán (tiếp theo)

- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 6 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	36 - 39 năm
Nhà cửa và nhà xưởng	20 - 37 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

3.7 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.8 Chi phí trả trước

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Thuê tài sản

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 trong báo cáo tài chính riêng.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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, ngoại trừ:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	271.444.627	28.532.031
Tiền gửi ngân hàng	19.160.891.817	2.946.037.219
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>19.432.336.444</u>	<u>32.974.569.250</u>

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.1 Phải thu khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	328.081.698.458	327.110.368.324
Bên liên quan	244.387.716.964	261.443.572.398
Bên khác, trong đó:	83.693.981.494	65.666.795.926
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	43.166.801.905	37.835.671.649
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	15.697.783.018	16.057.783.018
- Khác	24.829.396.571	11.773.341.259
Dài hạn	1.368.882.201.100	1.413.834.992.801
Bên liên quan	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Bên khác, trong đó:	81.737.655.644	126.690.447.345
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	30.926.306.590	75.671.343.297
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	50.811.349.054	44.963.349.054
- Khác	-	6.055.754.994
TỔNG CỘNG	1.696.963.899.558	1.740.945.361.125
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.483.328.599)	(872.842.142)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.688.480.570.959	1.740.072.518.983
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	1.531.532.262.420	1.548.588.117.854
Bên khác	165.431.637.138	192.357.243.271

Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng thuộc dự án E-City Tân Đức nhằm đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 18).

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	103.901.177.471	131.619.841.107
Bên khác, trong đó:	120.939.482.426	120.965.736.096
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	90.006.703.842	88.241.703.842
- Công ty Đầu tư Xây dựng Tân Kiên	24.264.600.000	8.230.600.000
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	-	21.439.000.000
- Khác	6.668.178.584	3.054.432.254
TỔNG CỘNG	224.840.659.897	252.585.577.203
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	-	(873.138.029)
GIÁ TRỊ THUẦN	224.840.659.897	251.712.439.174
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	103.901.177.471	131.619.841.107
Bên khác	120.939.482.426	120.965.736.096

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn	1.474.711.036.493	1.433.558.811.806
Tạm ứng không lãi suất	1.298.464.692.731	1.326.896.425.327
Phải thu cổ tức	160.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	16.246.343.762	6.662.386.479
Dài hạn	598.548.850.803	598.264.113.057
Phải thu ứng trước Công ty Cổ phần		
Phát triển Đô thị Việt Nam	562.480.468.803	562.195.331.057
Phải thu cổ tức	20.000.000.000	20.000.000.000
Tạm ứng đầu tư	15.700.000.000	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	368.382.000	368.782.000
TỔNG CỘNG	2.073.259.887.296	2.031.822.924.863
Dự phòng phải thu khó đòi	(17.674.814.487)	(3.908.849.741)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.055.585.072.809	2.027.914.075.122
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	1.477.965.012.202	1.448.571.411.798
<i>Bên khác</i>	595.294.875.094	583.251.513.065

8. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Khu E-City Tân Đức (i)	1.317.005.193.750	1.274.957.234.026
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (i)	515.528.399.479	474.426.358.655
Khu căn hộ Tân Tạo	21.764.512.943	22.644.715.259
Dự án khác	24.433.775.658	30.069.861.915
TỔNG CỘNG	1.878.731.881.830	1.802.098.169.855

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 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>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm và số cuối năm	40.116.979.289	4.103.836.382	12.725.592.983	1.233.485.315	58.179.893.969
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	10.343.211.995	4.103.836.382	12.725.592.983	1.233.485.315	28.406.126.675
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(31.397.503.181)	(4.099.501.069)	(12.725.592.983)	(1.233.485.315)	(49.456.082.548)
Khấu hao trong năm	(3.667.535.535)	(4.335.313)	-	-	(3.671.870.848)
Số cuối năm	(35.065.038.716)	(4.103.836.382)	(12.725.592.983)	(1.233.485.315)	(53.127.953.396)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	8.719.476.108	4.335.313	-	-	8.723.811.421
Số cuối năm	5.051.940.573	-	-	-	5.051.940.573

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (Thuyết minh số 10.1)	84.399.764.053	84.399.764.053
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (Thuyết minh số 10.2)	<u>53.053.395.384</u>	<u>53.053.395.384</u>
TỔNG CỘNG	137.453.159.437	137.453.159.437
Trừ: giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 10.1)	<u>(16.475.051.372)</u>	<u>(14.055.476.903)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>120.978.108.065</u>	<u>123.397.682.534</u>

10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>17.083.849.947</u>	<u>67.315.914.106</u>	<u>84.399.764.053</u>
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(3.017.417.431)	(11.038.059.472)	(14.055.476.903)
Khấu hao và hao mòn trong năm	<u>(449.812.685)</u>	<u>(1.969.761.784)</u>	<u>(2.419.574.469)</u>
Số cuối năm	<u>(3.467.230.116)</u>	<u>(13.007.821.256)</u>	<u>(16.475.051.372)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>14.066.432.516</u>	<u>56.277.854.634</u>	<u>70.344.287.150</u>
Số cuối năm	<u>13.616.619.831</u>	<u>54.308.092.850</u>	<u>67.924.712.681</u>

10.2 Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư trị giá 53.053.395.384 VND thể hiện giá trị của lô đất tọa lạc tại Bãi Sao, Khu phố 4, Thị trấn An Thới, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

10.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Công ty đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 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 Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 26.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 83.471.676.298 VND (2015: 92.484.213.461 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng của dự án E-City Tân Đức và dự án Kiên Lương.

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	491.860.371.510	450.264.211.125
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	268.965.337.558	257.045.936.705
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	<u>1.378.458.775.704</u>	<u>1.324.943.214.466</u>

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

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Văn phòng Công ty	20.000.000.000	-
Khác	3.346.566.088	3.346.566.088
TỔNG CỘNG	<u>60.152.964.194</u>	<u>40.152.964.194</u>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc các khoản đầu tư		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 13.1)	2.041.621.967.060	2.041.473.867.060
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.2)	212.550.243.552	181.173.492.707
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	2.610.369.064.403	2.609.294.064.403
Đầu tư dài hạn khác	1.822.361.029	1.822.361.029
TỔNG CỘNG	<u>4.866.363.636.044</u>	<u>4.833.763.785.199</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(102.080.514.085)	(87.209.764.950)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>4.764.283.121.959</u>	<u>4.746.554.020.249</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.1 Đầu tư vào công ty con

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

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức (*)	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	Đang hoạt động	98,5	1.741.160.000.000	98,5	1.741.160.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	Đang hoạt động	100	200.000.000.000	100	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan	Đang hoạt động	94,5	94.500.000.000	94,5	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51	5.919.326.060	51	5.774.326.060
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn	Trước hoạt động	60	17.015.000	60	17.015.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Trước hoạt động	51	25.626.000	51	22.526.000
TỔNG CỘNG				2.041.621.967.060		2.041.473.867.060
Dự phòng các khoản đầu tư				(5.600.496.375)		(5.461.360.724)
GIÁ TRỊ THUẦN				2.036.021.470.685		2.036.012.506.336

(*) Công ty đã thế chấp một phần khoản đầu tư với 7.000.000 cổ phiếu của công ty này cho các khoản vay dài hạn (Thuyết minh số 18).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

<i>Công ty liên kết</i>	<i>Hoạt động kinh doanh</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
			<i>% sở hữu</i>	<i>Giá trị đầu tư VND</i>	<i>% sở hữu</i>	<i>Giá trị đầu tư VND</i>
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	Tiền hoạt động	38,46	199.550.243.552	38,46	168.173.492.707
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình	Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng	Đang hoạt động	20	13.000.000.000	20	13.000.000.000
TỔNG CỘNG				212.550.243.552		181.173.492.707
Dự phòng các khoản đầu tư				(3.206.988.829)		(2.173.223.788)
GIÁ TRỊ THUẦN				209.343.254.723		179.000.268.919



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

13.3 Góp vốn vào đơn vị 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	19,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	417.730.820.290	10,00	416.655.820.290	10,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	394.767.844.205	12,00	394.767.844.205	12,00
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	25.519.500.000	15,95	25.519.500.000	15,95
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty Cơ khí 276	5.602.810.000	16,40	5.602.810.000	16,40
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
TỔNG CỘNG	2.610.369.064.403		2.609.294.064.403	
Dự phòng đầu tư	(93.273.028.881)		(79.575.180.438)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.517.096.035.522		2.529.718.883.965	

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

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác, trong đó:	56.445.522.644	58.970.891.019
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	28.299.259.752	28.299.259.752
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	18.296.175.111
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Xây dựng Tân Long Phát	4.354.671.079	4.354.671.079
- Khác	5.495.416.702	8.020.785.077
Bên liên quan (Thuyết minh số 25)	2.567.491.430	2.610.488.327
TỔNG CỘNG	59.013.014.074	61.581.379.346

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.219.370.466	-	(8.520.366.804)	13.699.003.662
Thuế giá trị gia tăng	44.278.516.036	22.031.128.570	(22.806.152.284)	43.503.492.322
Thuế thu nhập cá nhân	325.228.421	571.495.547	-	896.723.968
Thuế sử dụng đất	1.702.227.590	3.688.990.680	(3.760.320.480)	1.630.897.790
Các loại thuế khác	-	9.379.500	(9.379.500)	-
TỔNG CỘNG	<u>68.525.342.513</u>	<u>26.300.994.297</u>	<u>(35.096.219.068)</u>	<u>59.730.117.742</u>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	191.155.676.582	153.883.488.505
Chi phí lãi vay	111.938.834.215	104.252.243.983
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	56.071.416.719	39.571.386.613
Các khoản khác	23.145.425.648	10.059.857.909
Dài hạn	122.771.107.738	78.242.128.651
Chi phí lãi vay	122.771.107.738	78.242.128.651
TỔNG CỘNG	<u>313.926.784.320</u>	<u>232.125.617.156</u>

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	96.181.443.813	1.050.090.013.426
Nhận chi viện đặc biệt (*)	-	1.000.387.597.000
Nhận tạm ứng (**)	79.175.278.991	37.982.418.032
Khác	17.006.164.822	11.719.998.394
Dài hạn	37.293.732.642	6.834.240.557
Nhận ký quỹ, ký cược	37.293.732.642	6.834.240.557
TỔNG CỘNG	<u>133.475.176.455</u>	<u>1.056.924.253.983</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>57.802.648.583</i>	<i>18.554.238.951</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<i>75.672.527.872</i>	<i>1.038.370.015.032</i>

(*) Các khoản này thể hiện các khoản chi viện đặc biệt không lãi suất từ các bên liên quan và không có thời hạn thanh toán. Các khoản nợ phải trả này đã được chuyển đổi thành vốn cổ phần vào ngày 23 tháng 6 năm 2016 (Thuyết minh số 19.1).

(**) Các khoản này bao gồm số tiền ứng trước không lãi suất nhận được từ các bên liên quan và không có thời hạn thanh toán trị giá 75.672.527.872 (Thuyết minh số 25) (31 tháng 12 năm 2015: 37.982.418.032 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Vay ngắn hạn (*)	316.172.188.279	164.571.313.692
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	25.057.053.436	8.691.132.608
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)	286.740.134.843	148.672.404.617
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3)	4.375.000.000	7.207.776.467
Vay dài hạn	907.285.100.325	1.119.118.236.079
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 18.2)	901.816.350.325	1.110.368.236.079
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh số 18.3)	5.468.750.000	8.750.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.223.457.288.604</u>	<u>1.283.689.549.771</u>
(*) Trong đó:		
Vay quá hạn tại thời điểm cuối năm	87.188.249.091	-
Vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng	228.983.939.188	-

Tình hình tăng giảm các khoản vay như sau:

	Số tiền
	VND
Số đầu năm	1.283.689.549.771
Tiền thu từ đi vay	32.040.851.074
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(92.273.112.241)</u>
Số cuối năm	<u>1.223.457.288.604</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết khoản vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất (% năm)	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Khoản vay 1	<u>25.057.053.436</u>	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2016 đến ngày 6 tháng 7 năm 2017	7,75%	Quyền sử dụng 5.550m ² tại Xã Đức Hòa Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An giá trị 11.995.065.000 VND	Bổ sung vốn lưu động

18.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn 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	317.400.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 25 tháng 4 năm 2021	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + biên độ 3% - 6%/năm (trung bình 11,5%/năm)	Quyền sử dụng 41.786 m ² tại KCN Tân Tạo; Quyền sử dụng đất của 248,7 héc-ta và cơ sở hạ tầng tại Trung tâm nhiệt điện Kiên Lương; Quyền sử dụng 265.693 m ² tại KCN Tân Đức sở hữu bởi TAD	Tài trợ dự án Kiên Lương
Khoản vay 2	55.700.000.000				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	169.900.000.000	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 (trung bình từ 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; và nguồn thu hình thành từ dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân					
Khoản vay 1	56.174.260.987	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
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam					
Khoản vay 1	12.100.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 31 tháng 12 năm 2018	Lãi tiền gửi kỳ hạn 12 tháng +3%/năm và có thể được thay đổi mỗi 3 tháng (dao động từ 10% đến 10,5%/năm)	Quyền sử dụng 28.934 m ² đất tại Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với tổng giá trị là 46 tỷ VND, thuộc sở hữu của TAD	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn 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 Ngoại Thương Việt Nam					
Khoản vay 1	75.000.000.000	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 357.243 m ² đất tại huyện Đức Hòa; Khoản phải thu từ hoạt động cho thuê thuộc dự án E-City Tân Đức	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết khoản vay ngân hàng dài hạn 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 Đại Chúng					
Khoản vay 1	333.214.744.225	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 đất 931.366 m ² và các tài sản trên đất tại khu B, thuộc dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Khoản vay 2	169.067.479.956				Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>1.188.556.485.168</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	286.740.134.843				
Vay dài hạn	901.816.350.325				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay dài hạn từ đối tượng khác

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp</i>	<i>Mục đích vay</i>
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	9.843.750.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 15 tháng 3 năm 2021	Lãi suất trái phiếu đô thị Thành phố Hồ Chí Minh kỳ hạn 10 năm + 0,5%/năm (trung bình 7,8%/năm)	7.000.000 cổ phần của TAD	Tài trợ việc xây dựng công trình Khu căn hộ Tân Tạo
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>4.375.000.000</i>				
<i>Vay dài hạn</i>	<i>5.468.750.000</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay quá hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	24.800.000.000		-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	18.724.753.661		-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng	43.663.495.430		-
TOTAL	87.188.249.091		-

Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã xin được sự phê duyệt của các Ngân hàng cho việc tái cơ cấu và gia hạn thời hạn trả nợ mới cho các khoản vay như được trình bày ở Thuyết minh số 18.2. Theo đó, các khoản nợ vay quá hạn trên với số tiền là 87.188.249.091 VND được chấp thuận gia hạn thời hạn trả nợ mới, vào ngày hoặc trước ngày 30 tháng 6 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 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 nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	7.190.479.110.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	221.618.441.217	7.979.399.744.728
Phát hành cổ phiếu	1.193.769.380.000	-	-	-	-	1.193.769.380.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	142.568.575.503	142.568.575.503
Số cuối năm	<u>8.384.248.490.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>364.187.016.720</u>	<u>9.315.737.700.231</u>
Năm nay						
Số đầu năm	8.384.248.490.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	364.187.016.720	9.315.737.700.231
Phát hành cổ phiếu (i)	1.000.387.580.000	-	-	-	-	1.000.387.580.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	6.567.769.755	6.567.769.755
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>370.754.786.475</u>	<u>10.322.693.049.986</u>

(i) Căn cứ vào Nghị Quyết Đại hội thường niên số 2404/NQ-DHDCD-ITA-15 ngày 24 tháng 4 năm 2015, và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 2402/NQ-HDQT-ITA-16 ngày 24 tháng 2 năm 2016, các cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phát hành 100.038.758 cổ phiếu riêng lẻ để cân trừ công nợ cho các đối tác chi viện đặc biệt cho Công ty đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu vào ngày 23 tháng 6 năm 2016 với tổng số cổ phiếu mới được phát hành thêm là 100.038.758 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, tại ngày này vốn cổ phần của Công ty tăng thêm 1.000.387.580.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các 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
Trong đó:		
Cổ phần phổ thông	<u>1.000.387.580.000</u>	<u>1.193.769.380.000</u>
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>8.384.248.490.000</u>

19.3 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 và được góp vốn đầy đủ	938.463.607	838.424.849
Cổ phiếu phổ thông	938.463.607	838.424.849
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu phổ thông	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	838.282.817
Cổ phiếu phổ thông	938.321.575	838.282.817

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu gộp	151.357.137.715	712.328.037.584
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>81.777.163.196</i>	<i>588.392.803.096</i>
<i>Doanh thu bán đất nền tái định cư</i>	<i>1.256.130.000</i>	<i>64.812.628.100</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>42.187.332.982</i>	<i>38.758.455.786</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	<i>25.260.991.537</i>	<i>17.790.646.202</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>875.520.000</i>	<i>2.573.504.400</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	(67.846.215.360)	(127.965.899.313)
Hàng bán trả lại, trong đó:		
<i>Đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>(67.846.215.360)</i>	<i>(127.965.899.313)</i>
Doanh thu thuần	83.510.922.355	584.362.138.271
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	<i>13.930.947.836</i>	<i>460.426.903.783</i>
<i>Doanh thu bán đất tái định cư</i>	<i>1.256.130.000</i>	<i>64.812.628.100</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>42.187.332.982</i>	<i>38.758.455.786</i>
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	<i>25.260.991.537</i>	<i>17.790.646.202</i>
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>875.520.000</i>	<i>2.573.504.400</i>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>65.899.532.035</i>	<i>352.458.128.984</i>
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	<i>17.611.390.320</i>	<i>231.904.009.287</i>

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.16. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời hạn thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận (lỗ) trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành của Công ty như sau:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	VND Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	83.510.922.355	71.272.778.102
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>13.930.947.836</i>	<i>1.692.803.583</i>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	<u>(46.566.822.315)</u>	<u>(40.283.019.758)</u>
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>36.944.100.040</u>	<u>30.989.758.344</u>
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế	<u>(4.637.554.145)</u>	<u>(10.591.895.841)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư (*)	-	204.848.425.945
Cổ tức nhận được	62.030.665.000	100.000.000.000
Khác	1.473.325.953	1.163.343.257
TỔNG CỘNG	63.503.990.953	306.011.769.202

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	25.260.991.537	17.790.646.202
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(3.789.757.659)	(2.469.967.138)
THU NHẬP THUẦN	21.471.233.878	15.320.679.064

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	9.895.740.052	261.543.005.713
Hoàn nhập giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng bị trả lại	(9.146.730.684)	(25.090.238.322)
Giá vốn bán đất tái định cư	1.256.130.000	64.812.628.100
Giá vốn dịch vụ cung cấp	36.923.694.282	31.231.848.852
Giá vốn căn hộ đã bán	880.202.316	3.128.613.372
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	3.789.757.659	2.469.967.138
Khác	2.968.028.690	2.662.383.036
TỔNG CỘNG	46.566.822.315	340.758.207.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí tài chính khác (*)	-	258.069.363.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14.887.749.135	55.107.131.874
Chi phí lãi vay	48.000.751.845	44.406.660.990
TỔNG CỘNG	62.888.500.980	357.583.155.864

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

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	15.999.427.372	15.057.770.588
Chi phí khấu hao	3.712.558.353	2.715.868.908
Chi phí bảo trì và phí cây xanh	756.978.004	2.347.848.952
Dự phòng phải thu khó đòi	20.503.313.174	872.842.142
Chi phí khác	6.846.072.156	21.120.344.484
TỔNG CỘNG	47.818.349.059	42.114.675.074

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (2015: 22%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	4.224.047.249
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 24.3)	(11.205.323.900)	4.343.571.032
TỔNG CỘNG	(11.205.323.900)	8.567.618.281

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.637.554.145)	151.136.193.784
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	(927.510.829)	30.227.238.757
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.977.549.827	(2.410.499.216)
Chi phí không được trừ	-	1.437.383.168
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập từ cổ tức	(12.406.133.000)	(20.000.000.000)
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	(849.229.898)	(686.504.428)
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	(11.205.323.900)	8.567.618.281

24.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VND			
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất chưa chịu thuế	(60.237.187.936)	(60.439.684.364)	202.496.428	19.930.526.902
Chi phí hoạt động phải trả	1.218.991.855	980.530.359	238.461.496	569.585.799
Dự phòng trợ cấp thôi việc	179.987.000	257.065.000	(77.078.000)	(75.325.300)
Lỗi thuế mang sang	10.841.443.976	-	10.841.443.976	(22.116.809.295)
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	-	-	(2.651.549.138)
Khác	(14.511.140.931)	(14.511.140.931)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(62.507.906.036)	(73.713.229.936)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			11.205.323.900	(4.343.571.032)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗi lũy kế với tổng giá trị là 54.207.219.878 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗi đến năm	Lỗi tính thuế (*)	Đã chuyển lỗi đến ngày 31/12/2016		Chưa chuyển lỗi tại ngày 31/12/2016
			Không được chuyển lỗi		
2016	2021	54.207.219.878	-	-	54.207.219.878
TỔNG CỘNG		54.207.219.878	-	-	54.207.219.878

(*) Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi tạm ứng	16.831.207.073	38.581.500.000
		Phí duy tu	2.641.970.700	18.300.726.000
		Nhận tạm ứng	1.000.000.000	9.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	71.900.000.000	39.470.000.000
		Chi tạm ứng	7.300.000.000	283.806.790.416
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Thuê đất	13.832.710.320	-
		Nhận tạm ứng	6.130.000.000	7.650.000.000
		Thuê nhà xưởng	2.578.680.000	2.578.257.051
		Đất thuê trả lại	-	22.968.643.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	16.011.000.000	153.407.540.937
		Chi tạm ứng	528.000.000	163.898.000.000
		Mua cổ phần trong TAD	-	40.560.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	48.998.000.000	208.502.000.000
		Chi tạm ứng	34.731.061.193	28.411.000.000
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	513.094.000.000
		Cho thuê đất	-	346.968.036.273
		Đất thuê trả lại	-	104.997.255.426
		Cán trừ chi phí tài chính khác	-	76.964.100.000
		Cán trừ công nợ phải thu và phải trả	-	64.373.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	7.341.100.000	52.582.847.000
		Nhận tạm ứng	29.900.000.000	31.694.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	60.000.000.000	100.000.000.000
		Chi tạm ứng	15.315.938.486	17.973.000.000
		Nhận tạm ứng	-	222.092.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	6.848.426.665	6.082.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	11.646.000.000	-
		Chuyển đổi nợ thành vốn	301.522.290.000	-
		Nhận chi viện đặc biệt	-	301.522.294.000
		Trả chi phí tài chính khác	-	73.303.747.200
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	12.912.000.000	-
		Chi tạm ứng	9.151.000.000	728.592.000.000
		Thanh lý khoản đầu tư	-	200.000.000.000
		Dịch vụ xây dựng	-	199.625.322.000
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	164.785.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi tạm ứng	9.860.000.000	32.825.000.000
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	170.000.000.000
		Trả chi phí tài chính khác	-	25.500.000.000
		Phí duy tu	-	4.500.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
				<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	14.595.000.000	56.886.057.000
		Nhận tạm ứng	50.026.000.000	5.000.000.000
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	345.890.380.000
		Trả chi phí tài chính khác	-	51.833.557.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	25.065.625	20.712.050.000
Trường Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	7.600.000.000	178.000.000.000
		Chi tạm ứng	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Bên liên quan	Chuyển đổi nợ thành vốn	318.867.304.200	-
		Nhận chi viện đặc biệt	-	318.867.304.200
		Chi tạm ứng	-	31.696.060.000
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	Bên liên quan	Chuyển đổi nợ thành vốn	379.997.998.800	-
		Nhận chi viện đặc biệt	-	379.997.998.800
		Chi tạm ứng	-	19.847.000.000
Bà Vũ Thị Nga	Bên liên quan	Tiền tạm ứng nhận được	200.000.000	30.000.000.000
		Chi tạm ứng	71.708.000.000	10.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>VND</i>				
<i>Phải thu khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cho thuê đất	1.287.144.545.456	1.287.144.545.456
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư	43.621.209.270	59.104.209.270
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Cho thuê nhà xưởng	128.934.000	1.418.274.000
		Cho thuê đất	271.820.379	-
		Bán điện	-	21.567.624
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	365.753.315	365.753.315
		Cho thuê đất	-	533.768.189
			<u>1.531.532.262.420</u>	<u>1.548.588.117.854</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	70.664.358.586	68.627.522.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.236.818.885	33.236.818.885
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	Bên liên quan	Tạm ứng mua đất	-	29.755.500.000
			<u>103.901.177.471</u>	<u>131.619.841.107</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Chi tạm ứng	398.697.455.650	463.297.455.650
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	477.362.999.553	500.919.999.553
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	148.342.806.129	170.901.706.129
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi tạm ứng	111.126.720.301	95.295.513.228
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức Chi tạm ứng	160.000.000.000 56.796.938.486	100.000.000.000 41.481.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	38.639.030.401	31.790.603.736
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	18.731.852.651	12.423.677.686
Bà Nguyễn Thị Phương Anh	Bên liên quan	Chi tạm ứng	3.914.024.329	3.914.024.329
Bà Vũ Thị Nga	Bên liên quan	Chi tạm ứng	42.824.124.471	-
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi hộ	-	3.994.086.881
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi tạm ứng	1.450.000.000	4.499.850.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	52.494.606	52.494.606
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi khác	1.500.000	1.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	25.065.625	-
			1.477.965.012.202	1.448.571.411.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>VND</i>
<i>Phải trả cho người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ	-	2.610.488.327	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Phí san lấp	1.101.100.000	-	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Chi phí dịch vụ	1.466.391.430	-	
			2.567.491.430	2.610.488.327	
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>					
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	31.436.913.119	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	20.575.113.772	-	
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	9.646.004.000	-	
		Nhận chi viện đặc biệt	-	301.522.294.000	
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	7.019.727.000	-	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	2.979.000.000	189.000.000	
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	2.784.337.687	8.481.021.403	
Quý ITA vì tương lai	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	628.521.100	628.521.100	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	500.004.200	-	
		Nhận chi viện đặc biệt	-	318.867.304.200	
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Mua dịch vụ	102.906.994	-	
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	Bên liên quan	Nhận chi viện đặc biệt	-	379.997.998.800	
Bà Vũ Thị Nga	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	-	28.683.875.529	
			75.672.527.872	1.038.370.015.032	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các nghiệp vụ khác:

Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án E-City Tân Đức của Công ty đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan, trị giá 56.994.533.432 VND.

Công ty cam kết sẽ điều chỉnh các thỏa thuận sử dụng tài sản đảm bảo nợ vay để phù hợp với các điều khoản liên quan đến việc cung cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các cổ đông và những người có liên quan theo Thông tư số 121/TT-BTC “Quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng” ban hành ngày 26 tháng 7 năm 2012, sau ngày phát sinh các nghiệp vụ trên.

26. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng	355.750.241.124	216.942.613.141
Giải phóng mặt bằng	30.737.800.000	76.087.800.000
Tư vấn khảo sát	60.682.890.752	37.202.844.532
Tư vấn thiết kế	9.145.982.338	11.104.171.692
TỔNG CỘNG	456.316.914.214	341.337.429.365

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	19.316.953.680	21.763.902.150
Từ 1 - 5 năm	45.248.651.360	54.780.780.450
Trên 5 năm	82.894.500.000	92.459.250.000
TỔNG CỘNG	147.460.105.040	169.003.932.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	
		Số tiền VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51	5.919.326.060	64.883.973.940
Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo	Công ty con	100.000.000.000	60	17.015.000	99.982.985.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	540.000.000.000	51	25.626.000	539.974.374.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	390.000.000.000	38,46	199.550.243.552	190.449.756.448
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19	1.752.748.089.908	147.251.910.092
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	600.000.000.000	10	394.767.844.205	205.232.155.795
TỔNG CỘNG		<u>4.600.803.300.000</u>		<u>2.770.758.965.015</u>	<u>1.830.044.334.985</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Nợ tiềm tàng

Hiện tại, Công ty được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Tân Tạo. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 919.383 m² cũng như xác định giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với Cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 6.115.859.744 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội ban hành vào ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ước tính lại tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước và đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước để xác định tiền thuê đất phải trả cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên. Ban Tổng Giám đốc cũng đã nộp các hồ sơ cần thiết đến các cơ quan Nhà nước và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này về các vấn đề trên. Kết quả sau cùng chưa thể xác định được.

Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định công bố khoản nợ dự phòng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 - Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

27. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính riêng của năm nay. Chi tiết như sau:

	VND		
	<i>Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số đầu năm (được trình bày lại)</i>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			
Hàng tồn kho	2.059.144.106.560	(257.045.936.705)	1.802.098.169.855
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	1.067.897.277.761	257.045.936.705	1.324.943.214.466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.



Trần Hữu Phước
Người lập



Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Thái Văn Mên
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

H. H. H.