

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 62

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thanh Phong	Thành viên độc lập	
Ông Trần Đình Hưng	Thành viên	
Ông Huỳnh Hồ	Thành viên	
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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Đặng Thị Hoàng Yến
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60752657/18592513-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”) được lập ngày 31 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã được lập với giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã trình bày các khoản vay với tổng giá trị là 1.492.313.709.921 VND, trong đó 162.738.249.091 VND đã quá hạn thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 285.028.339.188 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 Tập đoàn.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 28 của báo cáo tài chính hợp nhất. Hiện tại, Tập đoàn được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và cho khách hàng thuê lại bao gồm Khu Công nghiệp Tân Tạo và Khu Công nghiệp Tân Đức. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 919.383 m² và Khu Công nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.674.296 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, Tập đoàn đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 27.045.609.235 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn đã trích trước.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan Nhà nước để xác định tiền thuê đất phải nộp cho diện 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 HỢP NHẤT
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		5.438.914.423.005	5.327.060.136.759
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	26.525.394.919	38.197.437.955
111	1. Tiền		26.525.394.919	8.197.437.955
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		1.951.234.217.981	1.889.094.020.494
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	528.365.202.139	502.498.491.486
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	426.845.219.050	473.509.076.261
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.031.148.297.304	930.018.473.750
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2, 7	(35.124.500.512)	(16.932.021.003)
140	IV. Hàng tồn kho	8	3.452.738.016.279	3.374.294.497.963
141	1. Hàng tồn kho		3.452.738.016.279	3.374.294.497.963
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		411.793.505	474.180.347
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		356.487.586	16.042.446
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		55.305.919	458.137.901

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		7.478.075.993.448	7.413.629.626.738
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.322.834.993.801	2.383.042.901.334
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	1.649.928.887.816	1.710.495.765.285
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	672.906.105.985	672.547.136.049
220	II. Tài sản cố định		70.961.338.783	76.628.135.404
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	55.332.993.151	60.644.553.394
222	Nguyên giá		137.059.907.807	136.610.156.615
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(81.726.914.656)	(75.965.603.221)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	15.628.345.632	15.983.582.010
228	Nguyên giá		20.992.324.940	20.992.324.940
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.363.979.308)	(5.008.742.930)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	511.506.989.427	468.837.328.289
231	1. Nguyên giá		599.481.950.825	534.894.793.334
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(87.974.961.398)	(66.057.465.045)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.437.663.520.641	1.365.740.245.132
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.368.224.315.891	1.324.943.214.466
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	69.439.204.750	40.797.030.666
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14	3.128.049.954.998	3.115.953.932.230
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		418.044.620.514	384.008.514.204
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.858.978.224.898	2.857.903.224.898
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(148.972.890.414)	(125.957.806.872)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.059.195.798	3.427.084.349
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.059.195.798	3.427.084.349
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.916.990.416.453	12.740.689.763.497

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại – Thuyết minh số 30)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.621.095.621.532	3.484.406.597.451
310	I. Nợ ngắn hạn		1.282.952.107.299	1.939.203.356.643
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	111.716.612.792	109.440.697.226
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	122.184.366.699	71.515.440.065
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	98.443.521.444	99.064.187.950
314	4. Phải trả người lao động		5.398.876.446	3.951.036.749
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	335.594.525.234	305.284.385.566
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		3.052.274.496	1.861.980.871
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	158.717.171.909	1.067.624.603.278
320	8. Vay ngắn hạn	19	447.766.588.279	280.382.854.938
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		1.338.143.514.233	1.545.203.240.808
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	122.771.107.738	78.242.128.651
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	78.407.687.125	46.414.868.160
338	3. Vay dài hạn	19	1.044.547.121.642	1.312.787.679.718
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	90.805.484.147	105.989.199.798
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.612.113.581	1.769.364.481
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.295.894.794.921	9.256.283.166.046
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.295.894.794.921	9.256.283.166.046
411	1. Vốn cổ phần	20.1	9.384.636.070.000	8.384.248.490.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.384.636.070.000	8.384.248.490.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	20.1	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	20.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	20.1	9.154.986.000	9.154.986.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.1	566.309.426.194	528.073.799.952
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		528.073.799.952	413.687.200.633
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		38.235.626.242	114.386.599.319
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		32.091.395.216	31.102.972.583
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.916.990.416.453	12.740.689.763.497

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Viết Đoàn
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0302670307-C.T.C.P
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP
TÂN TẠO
THÁI VĂN MẾN
TỔNG GIÁM ĐỐC

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	21.1	311.098.727.616	846.184.439.403
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	(67.846.215.360)	(104.997.255.426)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	243.252.512.256	741.187.183.977
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	(130.636.814.780)	(429.665.921.914)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		112.615.697.476	311.521.262.063
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	79.069.625.286	339.951.314.269
22	7. Chi phí tài chính	23	(95.265.413.182)	(421.591.746.707)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(72.224.141.941)	(88.459.931.006)
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	14.1	(1.771.144.535)	(7.049.828.579)
25	9. Chi phí bán hàng		(844.660.732)	(2.218.939.452)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(65.817.465.777)	(71.260.702.788)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		27.986.638.536	149.351.358.806
31	12. Thu nhập khác	25	16.946.974.477	9.315.513.031
32	13. Chi phí khác	25	(10.006.470.666)	(6.470.899.797)
40	14. Lợi nhuận khác		6.940.503.811	2.844.613.234
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		34.927.142.347	152.195.972.040
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(10.886.809.123)	(8.022.595.127)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	26.1	15.183.715.651	(7.698.435.976)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		39.224.048.875	136.474.940.937
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		38.235.626.242	136.186.504.868
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		988.422.633	288.436.069
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	20.4	43	166
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	20.4	43	166

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Thái Văn Mẫn
Tổng Giám đốc

31 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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 lợi nhuận kế toán trước thuế		34.927.142.347	152.195.972.040
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11	28.422.292.974	23.674.250.296
03	Các khoản dự phòng		41.050.312.151	81.262.742.869
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.2	(2.948.197.021)	(11.183.370.582)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(76.095.713.513)	(319.248.229.611)
06	Chi phí lãi vay	23	72.224.141.941	88.459.931.006
	Chi phí tài chính khác		-	258.069.363.000
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		97.579.978.879	273.230.659.018
09	Tăng các khoản phải thu		(20.402.091.004)	(307.945.631.477)
10	Tăng hàng tồn kho		(96.080.097.998)	(488.469.761.825)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		202.886.658.805	(144.685.766.534)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(3.972.556.589)	4.462.530.027
14	Tiền lãi vay đã trả		(101.654.780.579)	(211.797.858.867)
	Tiền chi phí tài chính khác đã trả		-	(181.105.263.000)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(10.616.905.548)	(731.157.681)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		67.740.205.966	(1.057.042.250.339)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(9.480.174.084)	(3.654.411.538)
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		(35.111.106.310)	(2.020.894.815)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	218.587.600.784
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		2.935.002.262	157.782.548.790
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(24.661.278.453)	348.294.843.221

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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		46.105.854.186	(51.533.453.669)
33	Tiền thu từ đi vay	19	43.098.851.074	97.642.571.591
34	Tiền trả nợ gốc vay	19	(143.955.675.809)	(348.210.693.783)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(54.750.970.549)	698.286.021.139
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(11.672.043.036)	(10.461.385.979)
60	Tiền đầu năm		38.197.437.955	48.658.823.934
70	Tiền cuối năm	4	26.525.394.919	38.197.437.955

Trần Hữu Phước
Người lập

Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Thái Văn Mên
Tổng Giám đốc

31 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 592 (31 tháng 12 năm 2015: 638).

Cơ cấu tổ chức

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

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

Công ty 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Công ty 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, 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 này (31 tháng 12 năm 2015: 94,5%).

▶ **Công ty Cổ phần Bàu trời 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 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 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 này (31 tháng 12 năm 2015: 60%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất đã được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, với giả định rằng Tập đoàn sẽ có thể sử dụng các tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của Tập đoàn trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã trình bày các khoản vay phải trả trị giá 1.492.313.709.921 VND, trong đó 162.738.249.091 VND đã quá hạn trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 285.028.339.188 VND sẽ đến hạn thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (*Thuyết minh số 19*). Ngoài ra, doanh thu từ việc cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp của Tập đoàn đã sụt giảm trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 do việc Tập đoàn 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 Tập đoàn phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn thu xếp được các dòng tiền trong tương lai để hoàn trả các khoản 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 các khoản nợ quá hạn.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã xin được sự phê duyệt của các Ngân hàng cho việc gia hạn thời hạn thanh toán cho các khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Ban Tổng Giám đốc cũng đang trong quá trình trao đổi 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 được cho thuê lại mà theo đó, Tập đoàn có thể xác định đơn giá cho thuê 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 Tập đoàn để Tập đoàn 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 hợp nhất kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh có thể cần được thực hiện nếu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hoạt động không liên tục.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán*

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm

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 khấu hao và hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao và hao mòn mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng các khoản đầu tư

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Thuê tài sản

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá 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 hợp nhất.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, 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, công ty liên kết khi Tập đoàn 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 :

- ▶ 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, 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 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải 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
- ▶ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần 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	383.988.541	224.398.366
Tiền gửi ngân hàng	26.141.406.378	7.973.039.589
Các khoản tương đương tiền	-	30.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>26.525.394.919</u>	<u>38.197.437.955</u>

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	528.365.202.139	502.498.491.486
Bên liên quan	251.637.400.086	264.010.471.868
Bên khác, trong đó:	276.727.802.053	238.488.019.618
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	92.936.417.600	91.549.915.467
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	43.166.801.905	37.835.671.649
- Công ty Cổ Phần Sửa Công Nghệ Cao Việt Nam - US	20.519.951.001	20.213.817.461
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	15.697.783.018	16.057.783.018
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	16.657.840.508	15.049.151.106
- Khác	87.749.008.021	57.781.680.917
Dài hạn	1.649.928.887.816	1.710.495.765.285
Bên liên quan	1.310.299.584.680	1.313.390.104.468
Bên khác, trong đó:	339.629.303.136	397.105.660.817
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam	132.010.912.896	132.010.912.896
- Công ty Cổ phần Đầu tư – Khai thác – Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	109.114.110.573	97.566.110.573
- Phải thu khách hàng khu tái định cư	30.926.306.590	75.671.343.297
- Công ty TNHH Kanaan Sài Gòn	34.115.854.180	39.602.064.315
- Khác	33.462.118.897	52.255.229.736
TỔNG CỘNG	2.178.294.089.955	2.212.994.256.771
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.449.686.025)	(12.150.033.233)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.160.844.403.930	2.200.844.223.538
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.561.936.984.766	1.577.400.576.336
Bên khác	616.357.105.189	635.593.680.435

Tập đoàn đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng thuộc dự án E-City Tân Đức nhằm đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19).

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	106.982.587.941	134.542.449.928
Bên khác, trong đó:	319.862.631.109	338.966.626.333
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	164.478.928.036	185.357.957.236
- Công ty Cổ phần Truyền Thông Việt Nam	94.500.000.000	94.500.000.000
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	-	21.439.000.000
- Công ty Cổ Phần Đầu tư Thạnh Phú	15.681.575.100	15.681.575.100
- Công ty TNHH Đầu tư Xây Dựng Tân Kiên	24.264.600.000	8.230.600.000
- Khác	20.937.527.973	13.757.493.997
TỔNG CỘNG	426.845.219.050	473.509.076.261
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	-	(873.138.029)
GIÁ TRỊ THUẦN	426.845.219.050	472.635.938.232

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.031.148.297.304	930.018.473.750
Tạm ứng hoàn lại không lãi xuất	855.562.762.368	821.652.185.181
Phải thu cổ tức	160.000.000.000	100.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	15.585.534.936	8.366.288.569
Dài hạn	672.906.105.985	672.547.136.049
Phải thu tạm ứng - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Việt Nam	589.693.102.131	589.833.732.195
Phải thu cổ tức	67.144.621.854	66.644.621.854
Tạm ứng đầu tư	15.700.000.000	15.700.000.000
Ký quỹ, ký cược dài hạn	368.382.000	368.782.000
TỔNG CỘNG	1.704.054.403.289	1.602.565.609.799
Dự phòng phải thu khó đòi	(17.674.814.487)	(3.908.849.741)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.686.379.588.802	1.598.656.760.058
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	1.073.812.179.893	994.356.793.506
Bên khác	630.242.223.396	608.208.816.293

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

8. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (*)	1.239.765.564.218	1.209.531.737.662
Khu E-City Tân Đức (*)	1.307.482.766.819	1.271.128.163.148
KCN Tân Tạo (*)	515.528.399.479	474.426.358.655
Chung cư Tân Đức	202.220.694.777	202.139.434.777
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	50.817.522.795	77.667.099.182
Khu dân cư Tân Đức	66.705.537.149	62.320.779.738
Chung cư Tân Tạo Plaza	21.764.512.943	22.644.715.259
Dự án khác	48.453.018.099	54.436.209.542
TỔNG CỘNG	<u>3.452.738.016.279</u>	<u>3.374.294.497.963</u>

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

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc (*)</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu năm	105.414.430.965	7.434.599.865	21.865.221.596	1.824.347.769	71.556.420	136.610.156.615
Mua trong năm	-	485.000.000	353.000.000	-	-	838.000.000
Thanh lý	-	-	(388.248.808)	-	-	(388.248.808)
Số cuối năm	<u>105.414.430.965</u>	<u>7.919.599.865</u>	<u>21.829.972.788</u>	<u>1.824.347.769</u>	<u>71.556.420</u>	<u>137.059.907.807</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>12.182.629.838</i>	<i>5.704.403.333</i>	<i>20.020.979.454</i>	<i>1.431.539.284</i>	<i>71.556.420</i>	<i>39.411.108.329</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(45.761.197.463)	(6.786.975.400)	(21.599.380.602)	(1.746.493.336)	(71.556.420)	(75.965.603.221)
Khấu hao trong năm	(5.767.607.427)	(187.465.757)	(180.728.499)	(13.758.560)	-	(6.149.560.243)
Thanh lý	-	-	388.248.808	-	-	388.248.808
Số cuối năm	<u>(51.528.804.890)</u>	<u>(6.974.441.157)</u>	<u>(21.391.860.293)</u>	<u>(1.760.251.896)</u>	<u>(71.556.420)</u>	<u>(81.726.914.656)</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	<u>59.653.233.502</u>	<u>647.624.465</u>	<u>265.840.994</u>	<u>77.854.433</u>	<u>-</u>	<u>60.644.553.394</u>
Số cuối năm	<u>53.885.626.075</u>	<u>945.158.708</u>	<u>438.112.495</u>	<u>64.095.873</u>	<u>-</u>	<u>55.332.993.151</u>

(*) Tập đoàn đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19).

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm và cuối năm	<u>16.696.109.435</u>	<u>4.296.215.505</u>	<u>20.992.324.940</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(712.527.425)	(4.296.215.505)	(5.008.742.930)
Hao mòn trong năm	<u>(355.236.378)</u>	-	<u>(355.236.378)</u>
Số cuối năm	<u>(1.067.763.803)</u>	<u>(4.296.215.505)</u>	<u>(5.363.979.308)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>15.983.582.010</u>	-	<u>15.983.582.010</u>
Số cuối năm	<u>15.628.345.632</u>	-	<u>15.628.345.632</u>

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản đầu tư cho thuê (<i>Thuyết minh số 11.1</i>)	546.428.555.441	481.841.397.950
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (<i>Thuyết minh số 11.2</i>)	<u>53.053.395.384</u>	<u>53.053.395.384</u>
TỔNG CỘNG	599.481.950.825	534.894.793.334
<i>Trừ: Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế (Thuyết minh số 11.1)</i>	<u>(87.974.961.398)</u>	<u>(66.057.465.045)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>511.506.989.427</u>	<u>468.837.328.289</u>

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

11.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và nhà xưởng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	21.909.795.907	459.931.602.043	481.841.397.950
Chuyển từ hàng tồn kho	-	64.587.157.491	64.587.157.491
Số cuối năm	<u>21.909.795.907</u>	<u>524.518.759.534</u>	<u>546.428.555.441</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	(9.013.702.110)	(57.043.762.935)	(66.057.465.045)
Khấu hao và hao mòn trong năm	(449.812.685)	(21.467.683.668)	(21.917.496.353)
Số cuối năm	<u>(9.463.514.795)</u>	<u>(78.511.446.603)</u>	<u>(87.974.961.398)</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>12.896.093.797</u>	<u>402.887.839.108</u>	<u>415.783.932.905</u>
Số cuối năm	<u>12.446.281.112</u>	<u>446.007.312.931</u>	<u>458.453.594.043</u>

11.2 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.

11.3 Thuyết minh bổ sung

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được Tập đoàn đánh giá và xác định lại vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Khoản phải thu tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày tại Thuyết minh số 28.

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

12. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 90.231.679.234 VND (năm trước: 122.438.218.202 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng của dự án E-City Tân Đức, dự án Kiên Lương và dự án KCN Tân Đức.

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

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (*)	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 (*)	258.730.877.745	257.045.936.705
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
TỔNG CỘNG	<u>1.368.224.315.891</u>	<u>1.324.943.214.466</u>

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

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.806.398.106	36.806.398.106
Văn phòng Công ty	20.000.000.000	-
Hệ thống xử lý nước thải	3.346.566.088	3.346.566.088
Khác	9.286.240.556	644.066.472
TỔNG CỘNG	<u>69.439.204.750</u>	<u>40.797.030.666</u>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	418.044.620.514	384.008.514.204
Đầu tư vào đơn vị khác	2.858.978.224.898	2.857.903.224.898
<i>Trong đó:</i>		
Đầu tư vào công ty niêm yết (Thuyết minh số 14.2)	13.994.600.000	13.994.600.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	2.843.161.263.869	2.842.086.263.869
Đầu tư dài hạn khác	1.822.361.029	1.822.361.029
TỔNG CỘNG	<u>3.277.022.845.412</u>	<u>3.241.911.739.102</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(148.972.890.414)	(125.957.806.872)
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 14.2)	(7.836.976.000)	(6.017.678.000)
Đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	(141.135.914.414)	(119.940.128.872)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.128.049.954.998</u>	<u>3.115.953.932.230</u>

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư	Trước hoạt động	38,46	197.102.972.831	38,46	165.027.593.116
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế	Đang hoạt động	49	127.885.258.034	49	125.525.090.738
Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo	Sản xuất và kinh doanh xi măng, vật liệu xây dựng, bao bì và xây dựng công trình	Trước hoạt động	42	81.307.558.658	42	80.078.951.422
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình	Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, kinh doanh khách sạn, nhà hàng	Đang hoạt động	20	11.748.830.991	20	13.376.878.928
TỔNG CỘNG				418.044.620.514		384.008.514.204

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

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

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

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

VND

	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Xi măng Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Quảng Bình</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	168.173.492.707	130.549.356.100	84.000.000.000	13.000.000.000	395.722.848.807
Tăng giá trị đầu tư	<u>31.376.750.845</u>	<u>4.430.500.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35.807.250.845</u>
Số cuối năm	<u>199.550.243.552</u>	<u>134.979.856.100</u>	<u>84.000.000.000</u>	<u>13.000.000.000</u>	<u>431.530.099.652</u>
Phần lũy kế (lỗ) lãi sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	(3.145.899.591)	(5.024.265.362)	(3.921.048.578)	376.878.928	(11.714.334.603)
Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	<u>698.628.870</u>	<u>(2.070.332.704)</u>	<u>1.228.607.236</u>	<u>(1.628.047.937)</u>	<u>(1.771.144.535)</u>
Số cuối năm	<u>(2.447.270.721)</u>	<u>(7.094.598.066)</u>	<u>(2.692.441.342)</u>	<u>(1.251.169.009)</u>	<u>(13.485.479.138)</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>165.027.593.116</u>	<u>125.525.090.738</u>	<u>80.078.951.422</u>	<u>13.376.878.928</u>	<u>384.008.514.204</u>
Số cuối năm	<u>197.102.972.831</u>	<u>127.885.258.034</u>	<u>81.307.558.658</u>	<u>11.748.830.991</u>	<u>418.044.620.514</u>



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

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

14.2 Đầu tư vào công ty niêm yết

<i>Công ty niêm yết</i>	<i>Tình trạng hoạt động</i>	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
		<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị đầu tư VND</i>	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Giá trị đầu tư VND</i>
Ngân Hàng Thương Mại Cổ phần Nam Việt Dự phòng giảm giá đầu tư	Đang hoạt động	1.399.460	13.994.600.000 (7.836.976.000)	1.399.460	13.994.600.000 (6.017.678.000)
GIÁ TRỊ THUẦN			6.157.624.000		7.976.922.000

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

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào công ty khác

Giá gốc khoản đầu tư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	% sở hữu (*)	Giá trị VND	% sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	1.752.748.089.908	19,00	1.752.748.089.908	19,00
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	611.560.043.671	13,00	611.560.043.671	13,00
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 Sài Gòn - Đà Lạt	25.519.500.000	15,95	25.519.500.000	15,95
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	11.000.000.000	7,27	11.000.000.000	7,27
Công ty Cơ khí 276	5.602.810.000	16,40	5.602.810.000	16,40
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí- Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
TỔNG CỘNG	2.843.161.263.869		2.842.086.263.869	
Dự phòng đầu tư	(141.135.914.414)		(119.940.128.872)	
GIÁ TRỊ THUẦN	2.702.025.349.455		2.722.146.134.997	

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác	90.134.827.770	91.348.624.462
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức	36.610.944.059	36.610.944.059
- Morris Architects Inc.	18.296.175.111	18.296.175.111
- Phải trả khác	30.873.037.521	36.441.505.292
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	21.581.785.022	18.092.072.764
TỔNG CỘNG	111.716.612.792	109.440.697.226

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

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

15.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Allsum International Group	69.814.467.414	-
Công ty TNHH Khải Định	4.032.896.709	-
Công ty Cổ phần Hạ An Long An	-	12.676.512.684
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Nguyễn Phát Long An	-	6.933.632.798
Các khách hàng khác	48.337.002.576	51.905.294.583
TỔNG CỘNG	122.184.366.699	71.515.440.065

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.819.156.875	10.628.455.199	(10.616.905.548)	48.830.706.526
Thuế giá trị gia tăng	47.268.536.301	36.742.691.805	(38.121.506.299)	45.889.721.807
Thuế thu nhập cá nhân	339.559.941	681.496.068	(115.153.801)	905.902.208
Thuế sử dụng đất	1.702.227.590	3.688.990.680	(3.760.320.480)	1.630.897.790
Các loại thuế khác	934.707.243	440.397.201	(188.811.331)	1.186.293.113
TỔNG CỘNG	99.064.187.950	52.182.030.953	(52.802.697.459)	98.443.521.444

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại – Thuyết minh số 30)
Ngắn hạn	335.594.525.234	305.284.385.566
Chi phí lãi vay	187.375.068.457	171.103.006.948
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	113.871.208.671	107.544.948.711
Các khoản khác	34.348.248.106	26.636.429.907
Dài hạn	122.771.107.738	78.242.128.651
Chi phí lãi vay	122.771.107.738	78.242.128.651
TỔNG CỘNG	458.365.632.972	383.526.514.217

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	158.717.171.909	1.067.624.603.278
Nhận chi viện đặc biệt (*)	-	1.000.387.597.000
Nhận tạm ứng (**)	128.250.515.270	44.457.380.508
Khác	30.466.656.639	22.779.625.770
Dài hạn	78.407.687.125	46.414.868.160
Nhận ký quỹ, ký cược (***)	78.407.687.125	46.414.868.160
TỔNG CỘNG	<u>237.124.859.034</u>	<u>1.114.039.471.438</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>162.909.789.937</i>	<i>76.907.695.301</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>74.215.069.097</i>	<i>1.037.131.776.137</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 20.1).

(**) 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 74.215.069.097 VND (Thuyết minh số 27) (31 tháng 12 2015: 34.361.801.629 VND).

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

19. VAY

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (*)	447.766.588.279	280.382.854.938
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	100.607.053.436	88.786.173.854
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 19.2)	339.005.534.843	181.609.904.617
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	8.154.000.000	9.986.776.467
Vay dài hạn	1.044.547.121.642	1.312.787.679.718
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	1.032.364.371.642	1.293.544.679.718
Vay từ đối tượng khác (Thuyết minh số 19.3)	12.182.750.000	19.243.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.492.313.709.921</u>	<u>1.593.170.534.656</u>
(*) Trong đó:		
<i>Vay quá hạn tại ngày 31 tháng 12</i>	<i>162.738.249.091</i>	<i>75.550.000.000</i>
<i>Vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng</i>	<i>285.028.339.188</i>	<i>204.832.854.938</i>

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

	VND
	Giá trị
Số đầu năm	1.593.170.534.656
Tiền thu từ đi vay	43.098.851.074
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(143.955.675.809)</u>
Số cuối năm	<u>1.492.313.709.921</u>

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 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	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Khoản vay 1	25.057.053.436	Từ ngày 6 tháng 7 năm 2016 đến ngày 6 tháng 7 năm 2017	7,75%	Quyền sử dụng 5.550 m ² đất tại Xã Đức Hòa, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An giá trị 11.995.065.000 VND	Bổ sung vốn lưu động
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân					
Khoản vay 1	75.550.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (*)	Áp dụng lãi suất của Ngân hàng và thay đổi khi có thông báo mới (dao động từ 12,5% đến 13,5%/năm)	Quyền sử dụng 2.486 m ² đất thuộc dự án khu dân cư Tân Đức thuộc quyền sở hữu của TAD và Quyền sử dụng 54.571 m ² đất của dự án E-city Tân Đức thuộc sở hữu của Tập đoàn	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>100.607.053.436</u>				

(*) Trong năm 2015, Tập đoàn đã đệ trình tới Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân ("NCB") đề xuất một thỏa thuận chi trả khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán trong đó bao gồm việc xin được miễn toàn bộ phần lãi phạt chậm trả. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, NCB hiện đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục cho việc thanh toán các khoản nợ nêu trên và thỏa thuận chi trả nợ vay dự kiến sẽ được hoàn tất trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 của 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 đất 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
Khoản vay 3	29.275.384.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 1 tháng 1 năm 2020	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng + 3% - 6%/năm và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 11,3% đến 13,9%/năm)	468.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo; 350.000 cổ phiếu ITA sở hữu bởi TTUC; Quyền sử dụng của 5.550 m ² đất và Quyền sử dụng đất của 2.486 m ² đất tại KCN Tân Đức sở hữu bởi TAD	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 (dao động từ 11,5% đến 12%/năm)	Quyền sử dụng đất tại Khu C thuộc dự án E-City Tân Đức với tổng trị giá 899,5 tỷ VND; Nguồn thu từ dự án E-City Tân Đức	Tài trợ dự án E-City Tân Đức
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam					
Khoản vay 1	124.440.828.961	Hoàn trả hàng quý đến ngày 31 tháng 8 năm 2018	Lãi suất hiện hành quy định bởi Ngân hàng và được thay đổi mỗi 6 tháng (dao động từ 11,5% đến 12%/năm)	Quyền sử dụng của 561.839 m ² đất và cơ sở hạ tầng KCN Tân Đức giai đoạn II thuộc quyền sở hữu của TAD	Tài trợ dự án KCN Tân Đức giai đoạn II

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 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 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)	Tài sản của Tập đoàn gồm quyền sử dụng 931.366 m ² đất 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
Khoản vay 3	23.080.208.356				Hoàn trả hàng quý đến ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam					
Khoản vay 1	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 của 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
Khoản vay 2	6.017.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 7 tháng 6 năm 2023			

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

19. VAY (tiếp theo)

19.2 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 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 11,5%/năm)	Quyền sử dụng của 28.934 m ² đất tại Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với tổng giá trị là 46 tỷ VND, thuộc sở hữu của TAD	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>1.371.369.906.485</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	339.005.534.843				
Vay dài hạn	1.032.364.371.642				

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

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Vay dài hạn từ đối tượng khác

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	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
Quỹ đầu tư Phát triển Tỉnh Long An					
Khoản vay 1	10.493.000.000	Hoàn trả hàng quý đến ngày 20 tháng 6 năm 2021	Lãi tiền gửi kỳ hạn 12 tháng +3%/năm và có điều chỉnh mỗi 3 tháng (dao động từ 10% đến 10,5%/năm)	Quyền sử dụng đất với diện tích 24.327m ² và tổng giá trị tài sản hoàn thành từ "Trung tâm Dạy Nghề Công nghệ và Ứng dụng Tân Đức" sở hữu bởi Công ty trị giá 123 tỷ VND	Tài trợ dự án Khu dân cư Tân Đức
TỔNG CỘNG	<u>20.336.750.000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	8.154.000.000				
Vay dài hạn	12.182.750.000				

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

19. VAY (tiếp theo)

19.4 Vay quá hạn

Số tiền này thể hiện các khoản nợ vay đã quá hạn thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chi tiết như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	Nợ gốc	Nợ gốc
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	24.800.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc Dân	94.274.753.661	75.550.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng	43.663.495.430	-
TOTAL	<u>162.738.249.091</u>	<u>75.550.000.000</u>

Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn đã xin được sự phê duyệt của các Ngân hàng cho việc tái cơ cấu các khoản vay và gia hạn thời hạn trả nợ mới cho các khoản vay đã quá hạn. Theo đó, các khoản nợ vay đã quá hạn đã được đề cập bên trên với số tiền là 162.738.249.091 VND đã được chấp thuận thời hạn trả nợ là trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	7.190.479.110.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	434.616.950.124	7.937.953.963.635
Phát hành cổ phiếu	1.193.769.380.000	-	-	-	-	1.193.769.380.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	136.186.504.868	136.186.504.868
Mua thêm sở hữu từ cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	(21.799.905.549)	(21.799.905.549)
Số cuối năm	8.384.248.490.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	549.003.549.443	9.246.109.942.954
Năm nay						
Số đầu năm (trình bày trước đây)	8.384.248.490.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	549.003.549.443	9.246.109.942.954
Ảnh hưởng của trình bày lại (Thuyết minh số 30)	-	-	-	-	(20.929.749.491)	(20.929.749.491)
Số đầu năm (đã trình bày lại)	8.384.248.490.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	528.073.799.952	9.225.180.193.463
Phát hành cổ phiếu (i)	1.000.387.580.000	-	-	-	-	1.000.387.580.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	38.235.626.242	38.235.626.242
Số cuối năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	566.309.426.194	10.263.803.399.705

- (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 Tập đoàn 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 Tập đoàn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2015. Theo đó, Tập đoàn 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 và Tập đoàn cũng đã gửi Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Theo đó, tại ngày này vốn cổ phần của Tập đoàn tăng thêm 1.000.387.580.000 VND.

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	8.384.248.490.000	7.190.479.110.000
Tăng trong năm	1.000.387.580.000	1.193.769.380.000
- Cổ phiếu phát hành mới	<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>

20.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu được phép phát hành	938.463.607	838.424.849
Cổ phiếu đã phát hành	938.463.607	838.424.849
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	938.463.607	838.424.849
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

20.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	38.235.626.242	136.186.504.868
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>893.345.031</u>	<u>818.005.091</u>
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)	<u>43</u>	<u>166</u>

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

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

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	311.098.727.616	846.184.439.403
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	95.060.931.704	588.392.803.096
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	120.935.697.368	107.866.923.323
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	92.970.448.544	74.938.412.500
<i>Doanh thu bán đất nền tái định cư</i>	1.256.130.000	72.412.796.084
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	875.520.000	2.573.504.400
Các khoản giảm trừ doanh thu	(67.846.215.360)	(104.997.255.426)
Hàng bán trả lại, trong đó:		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	(67.846.215.360)	(104.997.255.426)
Doanh thu thuần	243.252.512.256	741.187.183.977
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	27.214.716.344	483.395.547.670
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	120.935.697.368	107.866.923.323
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	92.970.448.544	74.938.412.500
<i>Doanh thu bán đất tái định cư</i>	1.256.130.000	72.412.796.084
<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	875.520.000	2.573.504.400
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	240.006.394.580	507.193.936.803
<i>Doanh thu với bên liên quan</i>	3.246.117.676	233.993.247.174

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

	VND	
	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	243.252.512.256	231.014.368.003
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	27.214.716.344	14.976.572.091
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(130.636.814.780)	(124.353.012.223)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.615.697.476	106.661.355.780
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.927.142.347	28.972.800.651

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

21. DOANH THU (tiếp theo)

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ việc thanh lý các khoản đầu tư (*)	-	208.448.878.945
Thu nhập từ cổ tức	62.030.665.000	100.000.000.000
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	13.160.711.251	19.796.985.552
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	2.948.197.021	11.183.370.582
Lãi tiền gửi ngân hàng	904.337.262	442.582.238
Khác	25.714.752	79.496.952
TỔNG CỘNG	<u>79.069.625.286</u>	<u>339.951.314.269</u>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	92.970.448.544	74.938.412.500
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	<u>(22.947.317.673)</u>	<u>(18.561.124.709)</u>
TỔNG CỘNG	<u>70.023.130.871</u>	<u>56.377.287.791</u>

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	89.912.156.690	74.376.534.587
Giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã bán	20.313.560.214	273.600.879.666
Giá vốn nhà máy, nhà kho và văn phòng cho thuê	22.947.317.673	18.561.124.709
Giá vốn bán đất tái định cư	1.256.130.000	72.849.178.100
Giá vốn căn hộ đã bán	880.202.316	3.128.613.372
Hoàn nhập giá vốn đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả lại	<u>(9.146.730.684)</u>	<u>(21.779.474.894)</u>
Khác	4.474.178.571	8.929.066.374
TỔNG CỘNG	<u>130.636.814.780</u>	<u>429.665.921.914</u>

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí tài chính khác (*)	-	258.069.363.000
Chi phí lãi vay	72.224.141.941	88.459.931.006
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	23.096.421.850	75.060.402.701
Khác	(55.150.609)	2.050.000
TỔNG CỘNG	<u>95.265.413.182</u>	<u>421.591.746.707</u>

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

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	31.399.671.221	27.724.182.515
Dự phòng phải thu khó đòi	20.503.313.174	6.061.202.597
Chi phí nghiên cứu phát triển	-	9.838.982.621
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.914.481.382	27.636.335.055
TỔNG CỘNG	<u>65.817.465.777</u>	<u>71.260.702.788</u>

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	16.946.974.477	9.315.513.031
Tiền phạt thu được	11.350.819.488	-
Tiền phạt do hủy hợp đồng	2.704.763.025	1.196.613.973
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	205.454.546	2.600.000.000
Khác	2.685.937.418	5.518.899.058
Chi phí khác	(10.006.470.666)	(6.470.899.797)
Lãi phạt nộp chậm thuế	(7.064.772.040)	(4.901.833.569)
Các khoản phạt	(1.097.385.951)	-
Lỗ từ thanh lý, nhượng bán tài sản	-	(11.141.945)
Khác	(1.844.312.675)	(1.557.924.283)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>6.940.503.811</u>	<u>2.844.613.234</u>

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% lợi nhuận chịu thuế cho năm hiện hành (2015: 22%).

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

TASERCO có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

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

26.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.886.809.123	8.022.595.127
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	<u>(15.183.715.651)</u>	<u>7.698.435.976</u>
TỔNG CỘNG	<u>(4.296.906.528)</u>	<u>15.721.031.103</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>34.927.142.347</u>	<u>152.195.972.040</u>
Thuế TNDN theo thuế suất của Tập đoàn	6.985.428.469	30.439.194.408
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	898.344.651	4.762.298.323
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.598.988.638	-
Chia lỗ từ công ty liên kết	354.228.907	1.206.042.800
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(12.406.133.000)	(20.000.000.000)
Thu nhập từ hoạt động duy tu cơ sở hạ tầng KCN không chịu thuế	(849.229.898)	(686.504.428)
Khác	<u>(1.878.534.295)</u>	<u>-</u>
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN	<u>(4.296.906.528)</u>	<u>15.721.031.103</u>

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	VND			
Lợi nhuận từ việc cho thuê đất và nhà xưởng chưa chịu thuế	(87.355.660.696)	(89.677.260.410)	2.321.599.714	20.748.993.612
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(7.012.483.497)	(6.576.975.857)	(435.507.640)	(914.955.596)
Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	(1.623.781.047)	1.623.781.047	(4.322.435.742)
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	2.171.127.522	806.855.246	1.364.272.276	(4.006.477.005)
Trích trước chi phí hoạt động	4.856.613.363	5.313.279.805	(456.666.442)	3.063.778.818
Lỗi tính thuế mang sang	10.841.443.976	-	10.841.443.976	(22.116.809.295)
Các khoản khác	(14.306.524.815)	(14.231.317.535)	(75.207.280)	(150.530.768)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần	(90.805.484.147)	(105.989.199.798)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			15.183.715.651	(7.698.435.976)

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn 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 lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ 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 lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016		Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016
				Không được chuyển lỗ	
2016	2021	54.207.219.878	-	-	54.207.219.878
TỔNG CỘNG		54.207.219.878	-	-	54.207.219.878

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất này.

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	16.011.000.000	156.907.540.937
		Chi tạm ứng	528.000.000	163.898.000.000
		Mua sở hữu trong TAD	-	40.560.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	48.998.000.000	208.853.000.000
		Chi tạm ứng	34.731.061.193	28.601.000.000
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	513.094.000.000
		Cho thuê đất	-	346.968.036.273
		Đất thuê trả lại	-	104.997.255.426
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	29.900.000.000	31.694.500.000
		Chi tạm ứng	7.341.100.000	53.630.104.631
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	7.713.607.865	6.082.000.000
		Nhận tạm ứng	-	13.900.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông - Giải Trí và Sản xuất Media Ban Mai	Bên liên quan	Chuyển đổi nợ thành vốn	301.522.294.000	-
		Nhận tạm ứng	11.646.000.000	-
		Nhận chi viện đặc biệt	-	301.522.294.000
		Trả chi phí tài chính khác	-	73.303.747.200

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm (tiếp theo):

<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 Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	17.726.429.325	199.625.322.000
		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
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	164.785.000.000
		Cho thuê đất	-	20.807.094.572
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi tạm ứng	9.860.000.000	41.155.000.000
		Nhận tạm ứng	6.144.667.000	-
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	170.000.000.000
		Trả chi phí tài chính khác	-	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	50.026.000.000	-
		Chi tạm ứng	14.595.000.000	56.886.057.000
		Chuyển đổi nợ thành vốn	-	345.890.380.000
		Trả chi phí tài chính khác	-	51.833.557.000
Trường Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	11.865.044.094	178.000.000.000
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
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	1.000.000.000	5.880.125.000
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	500.000.000	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

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

27. 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	200.155.529.000	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	43.434.209.270	59.104.209.270
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Cho thuê đất	29.182.491.331	29.168.973.321
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.293.077.720	1.300.942.720
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	727.131.989	681.905.569
			1.561.936.984.766	1.577.400.576.336
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	72.878.961.130	70.842.124.766
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	33.864.825.162	33.864.825.162
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Khác	238.801.649	80.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	Bên liên quan	Khác	-	29.755.500.000
			106.982.587.941	134.542.449.928

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

27. 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>
Phải thu khác				
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	152.727.806.129	175.286.706.129
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	160.000.000.000	100.000.000.000
		Chi tạm ứng	56.796.938.486	41.481.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi tạm ứng	51.368.228.732	54.418.078.732
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Cổ tức	47.197.116.460	46.697.116.460
Bà Vũ Thị Nga	Bên liên quan	Chi tạm ứng	42.824.124.471	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	38.893.202.201	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
		Chi tạm ứng	300.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	18.731.852.651	12.423.677.686
Công ty Cổ phần Xi Măng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi hộ	3.994.086.881	3.994.086.881
Bên liên quan cá nhân	Bên liên quan	Khác	3.914.024.329	3.914.024.329
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Công ty liên kết	Chi tạm ứng	-	3.430.500.000
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
			1.073.812.179.893	994.356.793.506

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	Bên liên quan	Phí san lấp	16.428.876.106	13.429.803.848
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ	2.000.028.327	2.610.488.327
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ	2.051.780.589	2.051.780.589
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Phí san lấp	1.101.100.000	-
			21.581.785.022	18.092.072.764

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	VND
				Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác				
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	301.522.294.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	7.014.557.000	4.540.000
Trường Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	4.413.955.906	189.000.000
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	-
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Kiên Lương	Bên liên quan	Nhận chi viện đặc biệt	-	379.997.998.800
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Nhận chi viện đặc biệt	-	318.867.304.200
		Nhận tạm ứng	-	355.865.000
Bà Vũ Thị Nga	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	-	28.683.875.529
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	-	4.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Bên liên quan	Khác	-	1.332.377.508
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	Khác	-	1.050.000.000
			74.215.069.097	1.037.131.776.137

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

27. 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 Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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.

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các khoản cam kết chi phí đầu tư

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản cam kết theo hợp đồng liên quan đến việc 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	440.544.067.555	238.555.305.619
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
Khác	-	777.690.768
TỔNG CỘNG	<u>541.110.740.645</u>	<u>363.727.812.611</u>

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn là bên thuê

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.265.317.540	5.405.312.831
Trên 1 - 5 năm	3.893.299.215	4.401.545.877
Trên 5 năm	31.517.031.082	34.469.730.519
TỔNG CỘNG	<u>36.675.647.837</u>	<u>44.276.589.227</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	27.555.487.451	70.377.151.334
Từ 1 - 5 năm	67.153.025.341	152.303.550.098
Trên 5 năm	109.295.099.295	114.403.186.148
TỔNG CỘNG	<u>204.003.612.087</u>	<u>337.083.887.580</u>

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

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

Các khoản cam kết góp vốn

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

Công ty	Mối quan hệ	Theo GCNĐKKD		Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	
		Vốn điều lệ VND	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp VND	Vốn điều lệ chưa góp VND
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.900.000.000.000	19,00	1.752.748.089.908	147.251.910.092
Công Ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10,00	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%	750.000.000.000	13,00	611.560.043.671	138.439.956.329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Công ty liên kết	390.000.000.000	38,46	199.550.243.552	190.449.756.448
Công ty Cổ phần Bệnh Viện Tân Tạo	Công ty liên kết	147.000.000.000	49,00	134.979.856.100	12.020.143.900
TỔNG CỘNG		4.187.000.000.000		3.116.569.053.521	1.070.430.946.479

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

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

Nợ tiềm tàng

Hiện tại, Tập đoàn được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng trên tổng diện tích là 919.383 m² và Khu Công Nghiệp Tân Đức trên tổng diện tích là 1.674.296 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, Tập đoàn đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 27.045.609.235 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn trích trước.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 nộp 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.

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.

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

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

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	VND				
	<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng</i>	<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu</i>	27.214.716.344	92.970.448.544	875.520.000	122.191.827.368	243.252.512.256
Tổng doanh thu	27.214.716.344	92.970.448.544	875.520.000	122.191.827.368	243.252.512.256
Kết quả					
<i>Lợi nhuận gộp</i>	16.047.886.814	73.858.150.307	(4.682.316)	22.714.342.671	112.615.697.476
<i>Chi phí không phân bổ</i>					(77.688.555.129)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					34.927.142.347
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					4.296.906.528
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					39.224.048.875
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	6.162.144.149.399	192.511.812.790	299.136.164.215	614.250.760.123	7.268.042.886.527
<i>Tài sản không phân bổ</i>					5.648.947.529.926
Tổng tài sản					12.916.990.416.453
<i>Công nợ bộ phận</i>	586.400.098.242	298.897.878	24.751.538.400	65.987.726.265	677.438.260.785
<i>Công nợ không phân bổ</i>					1.943.657.360.747
Tổng công nợ					2.621.095.621.532

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

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	VND				
	<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>Doanh thu cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng</i>	<i>Doanh thu bán căn hộ</i>	<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015					
Doanh thu thuần					
<i>Doanh thu</i>	483.395.547.670	74.938.412.500	74.986.300.484	107.866.923.323	741.187.183.977
Tổng doanh thu	483.395.547.670	74.938.412.500	74.986.300.484	107.866.923.323	741.187.183.977
Kết quả					
<i>Lợi nhuận gộp</i>	231.574.142.898	56.377.287.791	(555.108.972)	24.124.940.346	311.521.262.063
<i>Lợi nhuận không phân bổ</i>					(159.325.290.023)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					152.195.972.040
<i>Thu nhập thuế TNDN</i>					(15.721.031.103)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN					136.474.940.937
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.990.513.199.368	317.028.474.387	283.439.183.112	887.761.879.982	7.478.742.736.849
<i>Tài sản không phân bổ</i>					5.261.947.026.648
Tổng tài sản					12.740.689.763.497
<i>Công nợ bộ phận</i>	352.036.871.277	3.680.693.052	18.088.639.160	176.332.082.998	550.138.286.487
<i>Công nợ không phân bổ</i>					2.934.268.310.964
Tổng công nợ					3.484.406.597.451

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

30. ĐIỀU CHỈNH LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn đã điều chỉnh lại việc ghi nhận thiếu giá vốn đất đã được cho thuê lại và đã được ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bằng việc ghi nhận tăng chi phí trả trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ghi nhận tăng giá vốn hàng bán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 với cùng số tiền là 20.929.749.491 VND. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh được tóm tắt như sau:

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại (*)	VND Số đầu năm (được trình bày lại)
--	--	-------------------	---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	549.003.549.443	(20.929.749.491)	528.073.799.952
Chi phí phải trả ngắn hạn	284.354.636.075	20.929.749.491	305.284.385.566

(*) Căn cứ vào Hợp đồng thuê đất được ký giữa TAD và Nhà nước vào năm 2005, tiền thuê đất tại Khu Công Nghiệp Tân Đức được miễn cho toàn bộ thời gian mà TAD thuê đất với Nhà nước để phát triển và cho thuê lại khu công nghiệp trong vòng 50 năm từ năm 2005 đến năm 2055. Do đó, giá vốn đất đã được TAD cho khách hàng thuê lại và đã được ghi nhận doanh thu cho toàn bộ thời gian cho thuê lại là bằng 0 VND. Tuy nhiên, theo Giấy Chứng nhận Đầu tư sửa đổi của TAD được Ban Quản lý Khu Kinh tế Tỉnh Long An cấp vào ngày 18 tháng 2 năm 2014, tiền thuê đất phải trả cho Nhà nước của Khu Công nghiệp Tân Đức được miễn là 15 năm, tính từ năm 2005 đến năm 2020. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đã tính toán lại giá vốn của diện tích đất đã được cho thuê lại và đã được ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đến trước ngày 18 tháng 2 năm 2014 và điều chỉnh tăng giá vốn hàng bán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 và tăng chi phí phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 với cùng số tiền là 20.929.749.491 VND.

31. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

	Số đầu năm (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	VND Số đầu năm (được phân loại lại)
--	--	---------------	---

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Hàng tồn kho	3.631.340.434.668	(257.045.936.705)	3.374.294.497.963
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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. 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 hợp nhất.



Trần Hữu Phước
Người lập



Nguyễn Việt Đoàn
Kế toán trưởng



Thái Văn Mên
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2017