

**Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển
Công nghiệp Tân Thuận**

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2017



Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 38

1/13/2023 10:00 AM
M. Q. 10/2023

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty"), tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0301052146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong Khu Công nghiệp: kế thừa chức năng của chương trình công nghiệp xuất khẩu Tân Thuận, đối tác Việt Nam trong Công ty TNHH Tân Thuận và Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng; nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác.

Công ty có trụ sở chính tại số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Các thành viên Hội đồng Thành viên ("HĐTV") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Hoàng Minh	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 28 tháng 2 năm 2017
Ông Tề Trí Dũng	Thành viên Phụ trách HĐTV	từ ngày 12 tháng 9 năm 2016 đến ngày 27 tháng 2 năm 2017
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên	
Ông Vũ Xuân Đức	Thành viên	
Ông Phạm Xuân Trung	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trương Thị Hương Giang	Thành viên
Bà Bùi Hải Hà	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Tề Trí Dũng	Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Xuân Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phùng Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lâm Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đăng Linh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 2 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 Tề Trí Dũng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng 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 báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Tê Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 61242325/19356843

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty") được lập ngày 15 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Nguyễn Quốc Hoàng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2787-2016-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.123.650.618.092	2.536.021.858.362
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	267.982.260.722	1.098.425.913.543
111	1. Tiền		8.961.838.500	48.551.278.484
112	2. Các khoản tương đương tiền		259.020.422.222	1.049.874.635.059
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	805.000.000.000	665.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		805.000.000.000	665.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		656.027.711.723	361.595.845.516
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	31.175.154.549	42.220.168.335
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	120.875.603.083	144.108.894.785
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	504.420.673.091	175.710.501.396
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2	(443.719.000)	(443.719.000)
140	IV. Hàng tồn kho	8	384.807.268.054	401.783.555.375
141	1. Hàng tồn kho		384.807.268.054	401.783.555.375
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.833.377.593	9.216.543.928
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	358.960.090	615.450.123
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.079.436.336	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	8.394.981.167	8.601.093.805

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.513.784.146.093	3.367.241.436.773
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		255.340.737.553	251.333.962.104
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	222.888.480.866	213.242.970.149
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	32.452.256.687	38.090.991.955
220	II. Tài sản cố định		31.956.845.162	33.259.826.808
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	31.456.665.163	33.164.988.408
222	Nguyên giá		55.470.578.696	55.188.931.869
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.013.913.533)	(22.023.943.461)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	500.179.999	94.838.400
228	Nguyên giá		874.594.000	376.194.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(374.414.001)	(281.355.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	117.459.904.605	124.771.460.661
231	1. Nguyên giá		174.591.757.384	174.591.757.384
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(57.131.852.779)	(49.820.296.723)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	1.512.210.496.680	1.435.556.689.115
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.512.210.496.680	1.435.556.689.115
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.595.816.173.574	1.520.059.458.684
251	1. Đầu tư vào công ty con		489.000.000.000	489.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.446.413.978.521	1.299.211.741.521
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.800.000.000	133.392.900.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(342.397.804.947)	(401.545.182.837)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		999.988.519	2.260.039.401
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	999.988.519	2.260.039.401
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.637.434.764.185	5.903.263.295.135

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		501.877.911.250	584.986.214.362
310	I. Nợ ngắn hạn		253.222.035.410	460.554.205.624
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	3.101.172.523	1.399.393.450
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	23.347.453.587	41.582.340.329
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	440.639.701	5.702.549.084
314	4. Phải trả người lao động		52.555.697.750	59.363.214.094
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	-	381.818.182
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	46.429.897.092	31.346.104.303
320	7. Vay ngắn hạn	20	100.000.000.000	300.000.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		27.347.174.757	20.778.786.182
330	II. Nợ dài hạn		248.655.875.840	124.432.008.738
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	111.887.478.483
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	248.655.875.840	12.544.530.255
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.135.556.852.935	5.318.277.080.773
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	5.135.556.852.935	5.318.277.080.773
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.926.403.800.000	2.926.403.800.000
416	2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		95.749.632.004	95.749.632.004
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		1.075.806.055.433	885.882.567.180
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.037.597.365.498	1.173.928.688.855
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		732.227.819.272	620.340.340.789
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		305.369.546.226	553.588.348.066
422	5. Nguồn vốn đầu tư XDCB		-	236.312.392.734
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.637.434.764.185	5.903.263.295.135

Nguyễn Thái Bình
Người lập

Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng

Tê Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	59.412.923.238	107.527.679.455
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(473.904.091)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	59.412.923.238	107.053.775.364
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23, 27	(27.762.227.976)	(79.297.015.600)
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.650.695.262	27.756.759.764
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	730.911.538.546	827.519.818.798
22	7. Chi phí tài chính	25	(9.681.222.277)	(43.075.137.992)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	25	(8.681.863.926)	(3.562.111.112)
25	8. Chi phí bán hàng	24, 27	(7.682.257.597)	(7.087.148.486)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24, 27	(87.076.672.053)	(13.685.599.701)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		658.122.081.881	791.428.692.383
31	11. Thu nhập khác	26	8.871.540.787	17.608.071.042
32	12. Chi phí khác	26	(763.586.850)	(1.879.340.270)
40	13. Lợi nhuận khác	26	8.107.953.937	15.728.730.772
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		666.230.035.818	807.157.423.155
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(206.112.638)	(1.097.240.204)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		666.023.923.180	806.060.182.951

Nguyễn Thái Bình
Người lập

Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng

Tê Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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		666.230.035.818	807.157.423.155
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	11.401.037.702	10.962.107.954
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(59.147.377.890)	16.445.130.282
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(662.393)	(1.091.939)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(730.828.934.716)	(829.493.179.449)
06	Chi phí lãi vay	25	8.681.863.926	3.562.111.112
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(103.664.037.553)	8.632.501.115
09	Giảm các khoản phải thu		120.667.543.458	328.533.215.802
10	Giảm hàng tồn kho		16.976.287.321	89.571.549.486
11	Giảm các khoản phải trả		(13.642.109.576)	(11.300.719.958)
12	Giảm chi phí trả trước		1.516.540.915	2.246.717.600
13	Tiền lãi vay đã trả		(8.681.863.926)	(3.562.111.112)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	11.674.863.795
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.278.816.701)	(3.362.478.444)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.106.456.062)	422.433.538.284
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(79.440.307.565)	(169.076.775.470)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		907.272.728	3.895.681.236
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm có kỳ hạn		(149.645.510.717)	(676.050.272.238)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(147.202.237.000)	(84.053.364.570)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		130.592.900.000	10.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		319.587.663.893	721.871.539.903
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		74.799.781.339	(193.013.191.139)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		650.000.000.000	440.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(850.000.000.000)	(140.000.000.000)
36	Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	21.1	(704.137.640.491)	(642.043.726.813)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(904.137.640.491)	(342.043.726.813)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(830.444.315.214)	(112.623.379.668)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.098.425.913.543	1.211.048.201.272
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		662.393	1.091.939
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	267.982.260.722	1.098.425.913.543

Nguyễn Thái Bình
Người lập

Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng



Tê Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty"), tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0301052146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 9 năm 2010 và các theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là kinh doanh nhà, cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong Khu Công nghiệp; kế thừa chức năng của chương trình công nghiệp xuất khẩu Tân Thuận, đối tác Việt Nam trong Công ty TNHH Tân Thuận và Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng; nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại Thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác.

Công ty có trụ sở chính tại số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 117 người (31 tháng 12 năm 2016: 115 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 để đáp ứng về các quy định hiện hành.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Bất động sản tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác 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 trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho khác

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	20 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư là nhà cửa và vật kiến trúc được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản từ 6 đến 25 năm.

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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 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.

3.8 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các dự án, công trình, khu công nghiệp, ... của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia theo quyết định của Hội đồng Thành viên và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo quyết định của Cơ quan chủ sở hữu:

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 Chênh lệch đánh giá lại tài sản

Quỹ này dùng để phản ánh số chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có khi có quyết định của Nhà nước.

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành cung cấp dịch vụ.

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ 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.

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

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

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	301.418.000	176.531.000
Tiền gửi ngân hàng	8.660.420.500	48.374.747.484
Các khoản tương đương tiền	<u>259.020.422.222</u>	<u>1.049.874.635.059</u>
TỔNG CỘNG	<u>267.982.260.722</u>	<u>1.098.425.913.543</u>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng với kỳ hạn trên ba tháng và thời gian thu hồi dưới 12 tháng, hưởng lãi suất từ 6,2% đến 7,25%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	25.286.196.637	36.347.916.543
<i>Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai</i>	7.925.200.000	7.925.200.000
<i>Khác</i>	17.360.996.637	28.422.716.543
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	<u>5.888.957.912</u>	<u>5.872.251.792</u>
TỔNG CỘNG	<u>31.175.154.549</u>	<u>42.220.168.335</u>

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	108.799.046.461	132.036.817.963
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8</i>	24.731.368.784	24.731.368.784
<i>Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8</i>	22.799.601.812	22.607.915.758
<i>Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific</i>	22.739.847.608	22.739.847.608
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng</i>		
<i>Giao thông Hồng Lĩnh</i>	16.529.883.000	16.529.883.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh</i>	-	22.022.053.495
<i>Khác</i>	21.998.345.257	23.405.749.318
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	<u>12.076.556.622</u>	<u>12.072.076.822</u>
TỔNG CỘNG	<u>120.875.603.083</u>	<u>144.108.894.785</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(443.719.000)</u>	<u>(443.719.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>120.431.884.083</u>	<u>143.665.175.785</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (i)	411.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Giao thông Hồng Lĩnh (ii)	65.041.128.269	67.141.128.269
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (iii)	14.735.346.422	85.153.880.174
Công ty Cổ phần Long Hậu (iv)	8.994.165.072	8.994.165.073
Tạm ứng cho nhân viên	228.750.961	1.211.754.497
Phải thu khác	4.421.282.367	13.209.573.383
TỔNG CỘNG	504.420.673.091	175.710.501.396
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	436.729.511.494	103.165.543.689
<i>Các bên khác</i>	67.691.161.597	72.544.957.707
Dài hạn		
Từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (v)	29.505.810.510	36.067.096.490
Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.946.446.177	1.886.108.173
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	-	137.787.292
TỔNG CỘNG	32.452.256.687	38.090.991.955
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	-	137.787.292
<i>Các bên khác</i>	32.452.256.687	37.953.204.663
(i)	Đây là khoản lợi nhuận được chia từ Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng ("PMH") theo Nghị quyết của Hội đồng Thành viên PMH ngày 29 tháng 12 năm 2017 về việc chia phần lợi nhuận còn lại.	
(ii)	Đây là tiền sử dụng đất Công ty đã nộp theo thông báo số 410/BT-CT ngày 5 tháng 9 năm 2014 của Cục Thuế Tỉnh Long An, liên quan đến Dự án Khu dân cư Long Hậu tại Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An. Dự án này được Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Giao thông Hồng Lĩnh ("Hồng Lĩnh") hợp tác đầu tư theo Hợp đồng số 70/HĐHTĐT-2006 ngày 24 tháng 10 năm 2006.	
(iii)	Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") theo Biên bản ngày 20 tháng 2 năm 2017 về kiểm tra Báo cáo tài chính giai đoạn quyết toán chuyển thể Doanh nghiệp Nhà nước từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2016.	
(iv)	Đây là khoản tiền phải thu Công ty Cổ phần Long Hậu liên quan đến nền tái định cư Dự án Khu dân cư Long Hậu tại Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.	
(v)	Bao gồm (i) chi phí đền bù giải tỏa đất hành lang tuyến đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7 với số tiền là 28.175.688.813 VND theo Công văn số 3878/TCVG-ĐTSC-KN ngày 4 tháng 12 năm 2000 của Sở Tài chính – Vật giá, Thành phố Hồ Chí Minh và Ban Quản lý Dự án khu Nam; và (ii) kinh phí hoàn lại khi thu hồi đất tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7 với số tiền là 1.330.121.697 VND theo Công văn số 2789/STC-ĐTSC ngày 28 tháng 3 năm 2011 của Sở Tài chính, Thành phố Hồ Chí Minh.	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đất nền Khu dân cư An Phú Tây	381.726.466.414	398.741.972.408
Đất nền Khu dân cư Long Thới	1.500.000.000	1.500.000.000
Đất nền Khu dân cư Long Hậu	1.343.750.000	1.343.750.000
Công cụ, dụng cụ	216.516.828	184.410.112
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	<u>20.534.812</u>	<u>13.422.855</u>
TỔNG CỘNG	<u>384.807.268.054</u>	<u>401.783.555.375</u>

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

Đây là các khoản cho Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn ("SPCT") vay theo thỏa thuận tài trợ vốn theo tỷ lệ vốn góp vào SPCT ngày 29 tháng 1 năm 2008. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo, không tính lãi và chỉ được hoàn trả sau khi SPCT hoàn trả toàn bộ các khoản vay dài hạn của ngân hàng hoặc chuyển đổi thành vốn góp vào SPCT tại bất kì thời điểm nào.

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	37.732.976.755	5.927.591.455	5.674.785.108	4.794.482.309	1.059.096.242	55.188.931.869
Mua trong năm	-	-	-	2.288.100.000	-	2.288.100.000
Thanh lý	-	-	(1.959.460.173)	(46.993.000)	-	(2.006.453.173)
Số cuối năm	37.732.976.755	5.927.591.455	3.715.324.935	7.035.589.309	1.059.096.242	55.470.578.696
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	339.385.850	215.374.000	1.205.504.934	947.395.624	-	2.707.660.408
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(9.779.540.955)	(3.933.730.561)	(3.840.618.640)	(3.887.550.418)	(582.502.887)	(22.023.943.461)
Khấu hao trong năm	(1.937.270.916)	(850.517.328)	(401.524.116)	(754.156.073)	(52.954.812)	(3.996.423.245)
Thanh lý	-	-	1.959.460.173	46.993.000	-	2.006.453.173
Số cuối năm	(11.716.811.871)	(4.784.247.889)	(2.282.682.583)	(4.594.713.491)	(635.457.699)	(24.013.913.533)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	27.953.435.800	1.993.860.894	1.834.166.468	906.931.891	476.593.355	33.164.988.408
Số cuối năm	26.016.164.884	1.143.343.566	1.432.642.352	2.440.875.818	423.638.543	31.456.665.163

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i>
	<i>Phần mềm máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	376.194.000
Mua mới trong năm	498.400.000
Số cuối năm	<u>874.594.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(281.355.600)
Hao mòn trong năm	(93.058.401)
Số cuối năm	<u>(374.414.001)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>94.838.400</u>
Số cuối năm	<u>500.179.999</u>

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i>
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>174.591.757.384</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(49.820.296.723)
Khấu hao trong năm	(7.311.556.056)
Số cuối năm	<u>(57.131.852.779)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>124.771.460.661</u>
Số cuối năm	<u>117.459.904.605</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 3)	433.877.900.194	434.412.104.651
Dự án khu dân cư Hiệp Phước I	143.174.481.324	132.767.183.002
Dự án khu dân cư Hiệp Phước II	64.548.370.748	64.329.410.336
Tuyến đường 2,2km	240.111.872.446	239.966.077.089
Khu B, D, C, E Nam Sài Gòn	387.458.441.052	327.872.576.377
Dự án nạo vét Sông Soài Rạp	87.806.971.590	88.146.607.953
Các công trình, dự án khác	155.232.459.326	148.062.729.707
TỔNG CỘNG	<u>1.512.210.496.680</u>	<u>1.435.556.689.115</u>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	489.000.000.000	489.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 14.2)	1.446.413.978.521	1.299.211.741.521
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	2.800.000.000	133.392.900.000
TỔNG CỘNG	<u>1.938.213.978.521</u>	<u>1.921.604.641.521</u>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	<u>(342.397.804.947)</u>	<u>(401.545.182.837)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.595.816.173.574</u>	<u>1.520.059.458.684</u>

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	(VND)	(%)	(VND)	(%)
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (i)	<u>489.000.000.000</u>	75%	<u>489.000.000.000</u>	75%

(i) Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL"), tiền thân là Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn ("IPD") với 100% vốn Nhà nước và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0301086836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 5 năm 2016. Công ty này có trụ sở tọa lạc tại số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê.

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế Xuất Linh Trung	50,00%	125.751.300.000	50,00%	125.751.300.000
Công ty Cổ phần Long Hậu (*)	Tỉnh Long An	Xây dựng và khai thác Khu Công nghiệp Long Hậu	48,67%	261.326.413.574	49,90%	114.124.176.574
Công ty Cổ phần Phát triển (**) Nam Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh, tư vấn quản lý môi giới đầu giá bất động sản	28,77%	74.795.480.000	44,00%	74.795.480.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp, cung cấp dịch vụ cho Khu Công nghiệp	40,54%	243.261.780.000	40,54%	243.261.780.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp nguyên, nhiên liệu khí đốt, hóa lỏng cho các Khu chế xuất và Khu Công nghiệp	33,30%	16.500.000.000	33,30%	16.500.000.000
Công ty TNHH Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế xuất Tân Thuận	31,50%	132.289.200.000	31,50%	132.289.200.000
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Quản lý và phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Nam Sài Gòn	30,00%	250.092.000.000	30,00%	250.092.000.000
Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng, sở hữu, điều hành cảng và các dịch vụ cảng	20,00%	342.397.804.947	20,00%	342.397.804.947
TỔNG CỘNG				1.446.413.978.521		1.299.211.741.521
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(342.397.804.947)		(342.397.804.947)
GIÁ TRỊ THUẬN				1.104.016.173.574		956.813.936.574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 liên doanh, liên kết (tiếp theo)

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-LHC-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 1 năm 2017 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/2017/NQ-LHC-HĐQT ngày 1 tháng 3 năm 2017, Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty cổ phần Long Hậu ("Long Hậu") đã phê duyệt phương án đăng ký phát hành 23.929.595 cổ phiếu (trong đó: 1.300.521 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động và 22.629.074 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu) với giá phát hành là 13.000 VND/cổ phần, để tăng vốn cổ phần từ 260.826.270.000 VND lên 500.122.220.000 VND. Theo đó, việc phát hành này đã làm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Long Hậu giảm từ 49,90% xuống 48,67%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã thanh toán tổng số tiền là 147.202.237.000 VND để mua 11.323.249 cổ phiếu từ đợt phát hành này.

(**) Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("NSG") đã hoàn thành phát hành 9.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 40.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-DHĐCĐ-NSG.17 ngày 29 tháng 6 năm 2017, để tăng vốn cổ phần từ 170.000.000.000 VND lên 260.000.000.000 VND. Theo đó, việc phát hành này đã làm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NSG giảm từ 44,00% xuống 28,77%.

14.3 Các khoản đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	7.521.109	81.511.090.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Công thương	-	-	3.261.941	46.281.810.000
Công ty Liên doanh Quản lý Đầu tư BIDV	3	2.800.000.000	6	5.600.000.000
TỔNG CỘNG		2.800.000.000		133.392.900.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-		(59.147.377.890)
GIÁ TRỊ THUẬN		2.800.000.000		74.245.522.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	358.960.090	615.450.123
Khác	358.960.090	615.450.123
Dài hạn	999.988.519	2.260.039.401
Chi phí sửa chữa văn phòng	999.988.519	2.122.839.397
Khác	-	137.200.004
TỔNG CỘNG	<u>1.358.948.609</u>	<u>2.875.489.524</u>

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	2.107.126.333	1.270.811.012
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	994.046.190	128.582.438
TỔNG CỘNG	<u>3.101.172.523</u>	<u>1.399.393.450</u>

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu tái định cư Long Hậu	18.609.910.997	26.730.068.268
Nền tái định cư khu dân cư Hiệp Phước 1	2.325.622.000	-
Đất nền An Phú Tây	-	12.631.800.000
Khác	2.411.920.590	2.220.472.061
TỔNG CỘNG	<u>23.347.453.587</u>	<u>41.582.340.329</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Số phải trả trong năm	Số đã trả trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế GTGT	4.875.210.713	2.744.170.227	7.619.380.940	-
Thuế thu nhập cá nhân	826.274.736	7.319.564.674	7.706.263.344	439.576.066
Khác	1.063.635	708.518.368.975	708.518.368.975	1.063.635
TỔNG CỘNG	5.702.549.084	718.582.103.876	723.844.013.259	440.639.701

	VND			
	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã cần trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	8.601.093.805	-	206.112.638	8.394.981.167

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Khác	-	381.818.182
Dài hạn		
Tiền thuê đất Khu Công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 1 (Thuyết minh số 31)	-	111.887.478.483
TỔNG CỘNG	-	112.269.296.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	46.429.897.092	31.346.104.303
Khoản bồi thường đất ngoài ranh KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2 (*)	12.338.815.320	12.338.815.320
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Giao Thông Hồng Lĩnh	9.279.920.000	9.279.920.000
Ký quỹ thuê văn phòng	3.394.591.376	3.085.152.714
Nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất	17.697.391.800	2.082.128.000
Kinh phí công đoàn	1.491.184.713	1.594.088.161
Khác	2.227.993.883	2.966.000.108
Dài hạn	248.655.875.840	12.544.530.255
Phải trả ngân sách Nhà nước (**)	236.312.392.734	-
Nhận ký quỹ thuê văn phòng	7.343.483.106	7.544.530.255
Nhận ký quỹ cho thuê đất Lô đất H8-1 Phú Mỹ Hưng	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	295.085.772.932	43.890.634.558
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>1.027.796.238</i>	<i>-</i>
<i>Các bên khác</i>	<i>294.057.976.694</i>	<i>-</i>

(*) Công ty đã ghi nhận chi phí bồi thường đất ngoài ranh của Khu Công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2 với số tiền 12.338.815.320 VND theo Biên bản KTNN ngày 25 tháng 11 năm 2016.

(**) Trong năm nay, Công ty đã trình bày lại khoản tiền nhận được từ ngân sách Nhà nước để thực hiện các công trình được giao từ khoản mục nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản sang khoản mục phải trả dài hạn khác.

20. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	300.000.000.000	650.000.000.000	(850.000.000.000)	100.000.000.000

Công ty sử dụng các khoản vay ngắn hạn tín chấp từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

	VND			
Tên ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		(%/ năm)	
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam</i>				
Hợp đồng số 62ABSG17-KHDN	100.000.000.000	Ngày 16 tháng 5 năm 2018	5,40%	Tín chấp

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

Năm trước:	Vốn điều lệ đã góp	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	2.926.403.800.000	-	644.385.066.039	234.427.550.730	1.260.740.065.999	5.065.956.482.768
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	806.060.182.951	806.060.182.951
Đánh giá lại do cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước	-	95.749.632.004	-	-	-	95.749.632.004
Phân phối lợi nhuận	-	-	241.818.054.885	-	(241.818.054.885)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(642.043.726.813)	(642.043.726.813)
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(18.824.955.000)	(18.824.955.000)
Tặng (giảm) khác	-	-	(320.553.744)	1.884.842.004	9.815.176.503	11.379.464.863
Số cuối năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	885.882.567.180	236.312.392.734	1.173.928.688.855	5.318.277.080.773
Năm nay:						
Số đầu năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	885.882.567.180	236.312.392.734	1.173.928.688.855	5.318.277.080.773
Theo báo cáo năm trước	-	-	-	-	111.887.478.483	111.887.478.483
Điều chỉnh trích trước chi phí thuế đất của Kiểm toán Nhà nước ("KTNN")	-	-	-	-	-	-
Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 31	2.926.403.800.000	95.749.632.004	885.882.567.180	236.312.392.734	1.285.816.167.338	5.430.164.559.256
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	666.023.923.180	666.023.923.180
Phân phối lợi nhuận	-	-	199.807.176.954	-	(199.807.176.954)	-
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(704.137.640.491)	(704.137.640.491)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.847.200.000)	(10.847.200.000)
Phân loại lại (Thuyết minh số 19)	-	-	-	(236.312.392.734)	-	(236.312.392.734)
Thanh toán tiền chậm nộp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	-	-	(10.083.431.401)	-	-	(10.083.431.401)
Tặng khác	-	-	199.742.700	-	549.292.425	749.035.125
Số cuối năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.075.806.055.433	-	1.037.597.365.498	5.135.556.852.935

(*) Trong năm nay, Công ty đã sử dụng Quỹ đầu tư phát triển để thanh toán tiền chậm nộp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2014 và năm 2015 theo hướng dẫn tại Khoản 4, Điều 7, Thông tư số 61/2016/TT-BTC ngày 11 tháng 4 năm 2016 - Hướng dẫn thu, nộp và quản lý khoản lợi nhuận, cổ tức được chia cho phần vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Vốn điều lệ

	Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh		Vốn điều lệ đã góp
	Số tiền	Tỷ lệ sở hữu	
	VND	%	
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	<u>2.926.403.800.000</u>	<u>100</u>	<u>2.926.403.800.000</u>

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	59.412.923.238	107.527.679.455
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	18.068.451.454	74.671.056.529
<i>Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư</i>	41.344.471.784	32.856.622.926
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(473.904.091)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(473.904.091)
Doanh thu thuần	<u>59.412.923.238</u>	<u>107.053.775.364</u>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	576.201.484.270	742.393.730.912
Lãi tiền gửi	68.707.047.733	49.600.632.530
Thu từ cổ phần hóa	-	26.410.210.217
Lãi trả chậm từ HIPC	-	8.818.442.987
Lãi thoái vốn đầu tư	85.679.131.890	-
Lãi từ hoạt động tài chính khác	323.874.653	296.802.152
TỔNG CỘNG	<u>730.911.538.546</u>	<u>827.519.818.798</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	17.037.888.266	68.710.951.417
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	10.724.339.710	10.586.064.183
TỔNG CỘNG	<u>27.762.227.976</u>	<u>79.297.015.600</u>

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	7.682.257.597	7.087.148.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.411.418.608	6.242.078.230
Chi phí bán hàng khác	1.270.838.989	845.070.256
Chi phí quản lý doanh nghiệp	87.076.672.053	13.685.599.701
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	52.404.791.888	534.582.701
- Chi phí Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	3.931.386.435	3.240.567.338
- Tiền cơm trưa	1.123.005.453	972.111.363
- Điều chỉnh giảm quỹ lương CB-CNV giữa số tạm trích và số đã được phê duyệt	-	(49.968.336.000)
- Chi phí lương nhân viên quản lý	7.923.200.000	7.350.240.000
- Chi phí lương nhân viên	39.427.200.000	38.940.000.000
Chi phí khấu hao	5.388.266.798	4.425.390.767
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.427.059.451	11.115.486.020
Hoàn nhập dự phòng	-	(22.739.847.608)
Chi phí khác	17.856.553.916	20.349.987.821
TỔNG CỘNG	<u>94.758.929.650</u>	<u>20.772.748.187</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	8.681.863.926	3.562.111.112
Chi phí tài chính khác	999.358.351	328.048.990
Dự phòng đầu tư tài chính	-	39.184.977.890
TỔNG CỘNG	<u>9.681.222.277</u>	<u>43.075.137.992</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	8.871.540.787	17.608.071.042
Hoàn nhập chi phí phải trả liên quan đến Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1	-	13.443.942.846
Lãi thanh lý tài sản cố định	907.272.728	3.895.681.236
Phạt vi phạm hợp đồng	6.502.557.951	-
Thu nhập khác	1.461.710.108	268.446.960
Chi phí khác	(763.586.850)	(1.879.340.270)
Chi phí liên quan của tài sản thanh lý	-	(1.593.179.656)
Chi phí khác	(763.586.850)	(286.160.614)
LỢI NHUẬN KHÁC	8.107.953.937	15.728.730.772

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã bán	17.037.888.266	68.710.951.417
Chi phí nhân viên	52.404.791.888	534.582.701
- Chi phí Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	3.931.386.435	3.240.567.338
- Tiền cơm trưa	1.123.005.453	972.111.363
- Điều chỉnh giảm quỹ lương CB-CNV giữa số tạm trích và số đã được phê duyệt	-	(49.968.336.000)
- Chi phí lương nhân viên quản lý	7.923.200.000	7.350.240.000
- Chi phí lương nhân viên	39.427.200.000	38.940.000.000
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh 10.11 và 12)	11.401.037.702	10.962.107.954
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.109.317.048	18.202.634.506
Chi phí khác	22.568.122.722	1.659.487.209
TỔNG CỘNG	122.521.157.626	100.069.763.787

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế (năm 2016: 20%).

Các báo cáo thuế của Công ty 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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	206.112.638	1.097.240.204

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu giữa lợi nhuận trước thuế trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và thu nhập chịu thuế :

	Năm nay		Tổng cộng	Năm trước
	Sản xuất kinh doanh	Bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	665.199.472.630	1.030.563.188	666.230.035.818	807.157.423.155
Các điều chỉnh:				
Chi phí nạo vét Sông Sỏi Rạp giai đoạn 1	-	-	-	53.266.206.508
Thu nhập chịu thuế khác	11.689.510.338	-	11.689.510.338	10.893.054.847
Chi phí không được trừ	7.051.888.057	-	7.051.888.057	3.816.685.240
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(576.201.484.270)	-	(576.201.484.270)	(742.393.730.912)
Thay đổi chi phí lương	12.672.051.122	-	12.672.051.122	(33.725.314.955)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(1.091.939)
Thay đổi chi phí phải trả	279.990.818	-	279.990.818	(5.091.041.248)
Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa cân trừ lỗ năm trước	120.691.428.695	1.030.563.188	121.721.991.883	93.922.190.696
Lỗ năm trước chuyển sang	(120.691.428.695)	-	(120.691.428.695)	(88.435.989.675)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	-	1.030.563.188	1.030.563.188	5.486.201.021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	206.112.638	206.112.638	1.097.240.204
Thuế TNDN nộp thừa đầu năm	(8.601.093.805)	-	(8.601.093.805)	(9.698.334.009)
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	-	-	-
Thuế TNDN nộp thừa cuối năm (Thuyết minh số 17)	(8.601.093.805)	206.112.638	(8.394.981.167)	(8.601.093.805)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Lỗ chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các 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. Công ty có khoản lỗ tính thuế lũy kế với số tiền là 67.110.625.135 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 187.802.053.830 VND) có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2017	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ vào ngày 31 tháng 12 năm 2017
2013	2018	3.034.587.000	3.034.587.000	-	-
2014	2019	341.757.608.870	274.646.983.735	-	67.110.625.135
TỔNG CỘNG		344.792.195.870	277.681.570.735	-	67.110.625.135

Lỗ tính thuế ước tính theo các tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ thuế do không ước tính được chắc chắn lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn	Công ty con	Thu quỹ đầu tư và phát triển Chênh lệch tăng do đánh giá lại dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi Thu thặng dư vốn cổ phần	- -	48.801.003.626 21.617.530.126
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Lãi trả chậm phải thu Phí xử lý nước thải	- -	14.608.223.997 11.751.033.056
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Mua cổ phần	19.522.843.500 147.202.237.000	19.522.843.500 -
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Đặt cọc Doanh thu thiết kế trụ sờ văn phòng	29.918.192.000 771.904.238 213.510.000	14.959.096.000 -
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Mua nhiên liệu, dịch vụ Thu nhập cổ tức Đặt cọc thuê xe	3.067.946.261 1.980.000.000 1.000.000.000	3.011.447.993 1.897.500.000
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Phí xử lý nước thải	411.000.000.000 191.774.250	536.160.000.000 -
Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	Công ty liên kết	Cho vay	9.645.510.717	11.050.272.238
Công ty TNHH Tân Thuận	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	30.966.551.592	18.954.648.660
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	82.813.897.178	-

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Bán đất	4.024.289.642	4.030.889.642	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	9.843.195	6.337.075	
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Bán tài sản	1.835.025.075	1.835.025.075	
Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	19.800.000	-	
			5.888.957.912	5.872.251.792	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức	411.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn	Công ty con	Các khoản phải thu từ cổ phần hóa	14.735.346.422	85.153.880.174	
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Chi hộ	8.994.165.072	8.994.165.073	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Đặt cọc thuê xe	2.000.000.000	1.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Lãi trả chậm	-	8.818.442.987	
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Chi hộ	-	199.055.455	
			436.729.511.494	104.165.543.689	

Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Mua cổ phiếu HPIC	-	137.787.292	
Phải thu về cho vay dài hạn					
Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	Công ty liên kết	Cho vay	222.888.480.866	213.242.970.149	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Phí xử lý nước thải	803.000.000	-	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Phí thuê xe và mua hàng hóa	180.121.190	128.582.438	
Công ty Cổ phần Long Hậu		Cung cấp nước	10.925.000	-	
			994.046.190	128.582.438	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết	Ứng trước tiền thuê đất	6.094.020.240	6.094.020.240	
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Đất nền An Phú Tây và Phước Kiếng 2	5.978.056.582	5.978.056.582	
			12.072.076.822	12.072.076.822	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Khác	255.892.000	-	
Phải trả dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Đặt cọc thuê văn phòng	771.904.238	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

Công ty hiện đang thuê đất làm văn phòng Công ty theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả 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	4.623.295.680	4.831.342.966
Từ 1 đến 5 năm	23.116.478.400	24.156.714.830
Trên 5 năm	158.733.151.680	171.110.063.379
TỔNG CỘNG	186.472.925.760	200.098.121.175

Công ty là bên cho thuê

Công ty đã cho thuê văn phòng tại Tòa nhà IPC số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam, theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản doanh thu thuê văn phòng tối thiểu phải thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	27.305.286.939	26.088.106.229
Từ 1 đến 5 năm	12.995.657.650	26.966.782.403
Trên 5 năm	-	8.518.489.200
TỔNG CỘNG	40.300.944.589	61.573.377.832

31. ĐIỀU CHỈNH TRÍCH TRƯỚC CHI PHÍ THUÊ ĐẤT CỦA KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC

Vào ngày 9 tháng 2 năm 2018, Công ty đã nhận được Thông báo số 109/KV IV-TH phân hồi ý kiến đối với tình hình thực hiện kiến nghị kiểm toán của KTNN. Theo đó, Công ty đã điều chỉnh giảm khoản trích trước chi phí thuê đất liên quan đến Khu Công nghiệp Hiệp Phước - giai đoạn 1 bằng cách ghi giảm khoản mục chi phí phải trả dài hạn và tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đầu năm do Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê của Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Thái Bình
Người lập

Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng

Tê Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2018