

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2018



# 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 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 - 51      |

# 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 hiện tại 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 đăng ký 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 của Hội đồng Thành viên ("HĐTV") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                             |            |                                       |
|-----------------------------|------------|---------------------------------------|
| Ông Lê Hoàng Minh           | Chủ tịch   |                                       |
| Ông Tề Trí Dũng             | Thành viên |                                       |
| Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh | Thành viên |                                       |
| Ông Vũ Xuân Đức             | Thành viên |                                       |
| Ông Phạm Xuân Trung         | Thành viên | hết nhiệm kỳ ngày 17 tháng 1 năm 2018 |

### 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 | hết nhiệm kỳ ngày 6 tháng 1 năm 2019 |

### 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 | hết nhiệm kỳ ngày 2 tháng 1 năm 2019 |
| 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 |                                      |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người Đại diện theo Pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này:

- Ông Tề Trí Dũng là Người Đại diện theo pháp luật từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 đến ngày 26 tháng 9 năm 2018 theo QĐ số 850/QĐ-UBND.
- Ông Lê Hoàng Minh là Người Đại diện theo Pháp luật từ ngày 28 tháng 9 năm 2018 đến ngày lập báo cáo này theo Công văn số 862/UBND-NCPC.

### 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong 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 Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 Ban Tổng Giám đốc:

A red circular stamp of the company is placed over the signature. The stamp contains the text: "TRÁCH NHIỆM NHÂN MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN" around the perimeter and "CÔNG TY" in the center. A blue ink signature is written over the stamp.

Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ngày 15 tháng 6 năm 2019



Số tham chiếu: 61242325/20264143-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 15 tháng 6 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 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 hợp nhất của Nhóm 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 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 Nhóm 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 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm 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 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 Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 33 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Trong năm 2018, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh ("TTTP") đã thực hiện thanh tra hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty và đưa ra kết luận thanh tra tại văn bản số 33KL-TTTP-P6 ngày 18 tháng 10 năm 2018. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã thực hiện điều chỉnh một số số liệu tài chính có liên quan như được thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, và ngoài ra, Nhóm Công ty cũng đang trong quá trình thực hiện các biện pháp xử lý đối với kết quả thanh tra theo như kiến nghị trong văn bản nói trên.

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**



Trần Nam Dũng  
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 15 tháng 6 năm 2019



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|------------|--|-------------|--------------------------|--|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>1.927.471.379.851</b> | <b>2.425.451.997.354</b>                             |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>140.279.769.068</b>   | <b>444.073.054.931</b>                               |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 14.979.769.068           | 28.752.632.709                                       |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 125.300.000.000          | 415.320.422.222                                      |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>800.000.000.000</b>   | <b>805.030.400.000</b>                               |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | -                        | 30.400.000   |
| 123        | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6           | 800.000.000.000          | 805.000.000.000                                      |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>722.523.300.493</b>   | <b>875.048.324.221</b>                               |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7           | 43.732.612.505           | 65.143.174.711                                       |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 8           | 214.859.371.772          | 289.597.800.051                                      |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 10          | 464.375.185.216          | 538.011.253.140                                      |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 7, 8,<br>10 | (443.869.000)            | (17.703.903.681)                                     |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>   | <b>243.123.057.841</b>   | <b>287.532.984.667</b>                               |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 243.123.057.841          | 287.798.170.358                                      |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | -                        | (265.185.691)  |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>21.545.252.449</b>    | <b>13.767.233.535</b>                                |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 17          | 1.628.980.411            | 1.075.937.047  |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 7.844.961.332            | 1.557.327.985  |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 20          | 12.071.310.706           | 11.133.968.503                                       |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|------------|--|-------------|--------------------------|--|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                          |             | <b>7.381.322.403.591</b> | <b>6.959.752.090.380</b>                             |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>               |             | <b>262.739.108.668</b>   | <b>257.011.741.162</b>                               |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn                     | 9           | 231.609.363.452          | 222.888.480.866                                      |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                           | 10          | 31.129.745.216           | 35.564.244.541                                       |
| 219        | 3. Dự phòng phải thu dài hạn<br>khó đòi            |             | -                        | (1.440.984.245)                                      |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                         |             | <b>59.543.730.761</b>    | <b>63.821.704.773</b>                                |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                        | 12          | 59.062.321.669           | 63.204.524.776                                       |
| 222        | Nguyên giá   |             | 119.194.330.254          | 119.658.798.901                                      |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                            |             | (60.132.008.585)         | (56.454.274.125)                                     |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                         | 13          | 481.409.092              | 617.179.997  |
| 228        | Nguyên giá   |             | 1.276.894.000            | 1.004.594.000  |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                             |             | (795.484.908)            | (387.414.003)  |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                    | <b>14</b>   | <b>110.157.319.246</b>   | <b>117.459.904.605</b>                               |
| 231        | 1. Nguyên giá                                      |             | 174.591.757.384          | 174.591.757.384                                      |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                         |             | (64.434.438.138)         | (57.131.852.779)                                     |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                 | <b>15</b>   | <b>2.126.626.936.197</b> | <b>2.288.982.372.565</b>                             |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh<br>dở dang dài hạn | 15.1        | 232.520.607.672          | 471.237.155.878                                      |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản<br>dở dang              | 15.2        | 1.894.106.328.525        | 1.817.745.216.687                                    |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                 | <b>16</b>   | <b>4.792.191.269.929</b> | <b>4.195.618.056.687</b>                             |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh,<br>liên kết      | 16.1        | 4.776.861.269.929        | 4.187.818.056.687                                    |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                  | 16.2        | 15.330.000.000           | 7.800.000.000  |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                    |             | <b>30.064.038.790</b>    | <b>36.858.310.588</b>                                |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                       | 17          | 27.964.142.601           | 33.365.487.873                                       |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                  | 30.3        | 2.099.896.189            | 3.492.822.715  |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                           |             | <b>9.308.793.783.442</b> | <b>9.385.204.087.734</b>                             |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|------------|---|-------------|--------------------------|--|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   |             | <b>1.233.344.693.804</b> | <b>1.466.028.386.041</b>                             |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   |             | <b>723.804.664.910</b>   | <b>770.179.628.902</b>                               |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 18          | 25.240.807.734           | 16.098.777.030                                       |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 19          | 36.243.066.367           | 84.526.061.972                                       |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 20          | 364.309.949.401          | 336.909.018.753                                      |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 57.749.328.793           | 54.805.321.296                                       |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 21          | 17.008.706.017           | 2.446.525.203  |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 22          | 195.903.476.390          | 144.376.384.302                                      |
| 320        | 7. Vay ngắn hạn   |             | -                        | 100.000.000.000                                      |
| 321        | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 |             | -                        | 3.390.000.000  |
| 322        | 9. Quý khen thưởng, phúc lợi                                  |             | 27.349.330.208           | 27.627.540.346                                       |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>   |             | <b>509.540.028.894</b>   | <b>695.848.757.139</b>                               |
| 332        | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn                           | 19          | 159.680.695.508          | 157.800.170.756                                      |
| 336        | 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 23          | 24.357.864.632           | 18.609.910.997                                       |
| 337        | 3. Phải trả dài hạn khác                                      | 22          | 254.359.572.765          | 443.296.779.397                                      |
| 338        | 4. Vay dài hạn  |             | 2.662.335.000            | 7.662.335.000  |
| 341        | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 30.3        | 68.479.560.989           | 68.479.560.989                                       |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>8.075.449.089.638</b> | <b>7.919.175.701.693</b>                             |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>24</b>   | <b>8.075.449.089.638</b> | <b>7.919.175.701.693</b>                             |
| 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                                       |
| 417        | 3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                                 |             | 180.902.285.817          | 180.902.285.817                                      |
| 418        | 4. Quý đầu tư phát triển                                      |             | 1.368.952.941.240        | 1.169.175.910.122                                    |
| 421        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 3.346.882.179.173        | 3.398.820.513.575                                    |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 2.714.689.362.013        | 2.576.350.500.667                                    |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 632.192.817.160          | 822.470.012.908                                      |
| 429        | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            |             | 156.558.251.404          | 148.123.560.175                                      |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>9.308.793.783.442</b> | <b>9.385.204.087.734</b>                             |

Nguyễn Thái Bình  
Người lập

Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng



Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ngày 15 tháng 6 năm 2019



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|-------|--|-------------|-------------------|---|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 25.1        | 182.947.413.544   | 88.908.224.092                                      |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 25.1        | (171.278.773)     | (71.923.899)  |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25.1        | 182.776.134.771   | 88.836.300.193                                      |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 26          | (111.274.640.718) | (60.242.609.347)                                    |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 71.501.494.053    | 28.593.690.846                                      |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 25.2        | 136.214.541.432   | 230.050.801.215                                     |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 27          | (9.988.492.887)   | (13.293.767.545)                                    |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | (9.987.230.500)   | (7.129.619.680)                                     |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết     | 16.1        | 1.230.031.241.358 | 1.072.971.558.686                                   |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 28          | (7.687.676.319)   | (7.895.104.598)                                     |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 28          | (105.269.190.645) | (114.982.466.437)                                   |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 1.314.801.916.992 | 1.195.444.712.167                                   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 29          | 13.360.116.646    | 10.223.553.518                                      |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 29          | (2.433.707.567)   | (1.136.638.995)                                     |
| 40    | 14. Lợi nhuận khác                                 | 29          | 10.926.409.079    | 9.086.914.523                                       |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 1.325.728.326.071 | 1.204.531.626.690                                   |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 30.2        | (15.833.728.872)  | (1.723.793.320)                                     |
| 52    | 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 30.3        | (1.392.926.526)   | (616.380.479)                                       |
| 60    | 18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN                  |             | 1.308.501.670.673 | 1.202.191.452.891                                   |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | 1.298.116.254.221 | 1.211.707.605.872                                   |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 10.385.416.452    | (9.516.152.981)                                     |

Nguyễn Thái Bình  
Người lập

Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng

Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ngày 15 tháng 6 năm 2019



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018


VND

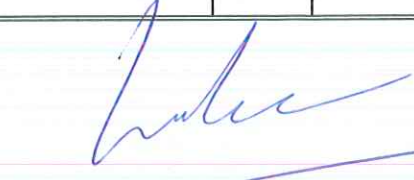
| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|-------|--|-------------|-------------------------|---|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                         |   |
| 01    | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  |             | 1.325.728.326.071       | 1.204.531.626.690                                   |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |                         |   |
| 02    | Khấu hao và hao mòn  | 12, 13, 14  | 12.749.026.753          | 14.026.486.814                                      |
| 03    | Hoàn nhập dự phòng   |             | -                       | (33.926.098.277)                                    |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 547.466                 | 572.823   |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (1.360.267.358.448)     | 1.239.385.767.230)                                  |
| 06    | Chi phí lãi vay  | 27          | 9.987.230.500           | 7.129.619.680                                       |
| 08    | <b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                        |             | <b>(11.802.227.658)</b> | <b>(47.623.559.500)</b>                             |
| 09    | Giảm (tăng) các khoản phải thu   |             | 172.593.882.439         | (7.856.959.938)                                     |
| 10    | Giảm hàng tồn kho  |             | 44.675.112.517          | 10.387.493.033                                      |
| 11    | Tăng các khoản phải trả  |             | 40.926.025.704          | 118.403.158.143                                     |
| 12    | Giảm chi phí trả trước   |             | 4.848.301.908           | 4.863.546.672                                       |
| 14    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (9.987.230.500)         | (9.708.875.517)                                     |
| 15    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 20          | (7.842.365.077)         | (20.511.800)  |
| 16    | Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh   |             | 3.900.000               | -   |
| 17    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (462.694.549)           | -   |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                 |             | <b>232.952.704.784</b>  | <b>68.444.291.093</b>                               |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                         |   |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định  |             | (47.922.527.991)        | (108.310.337.164)                                   |
| 22    | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ  |             | 127.272.727             | 907.722.728   |
| 23    | Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm có kỳ hạn  |             | (8.720.882.586)         | (149.645.510.717)                                   |
| 24    | Tiền thu hồi tiết kiệm có kỳ hạn   |             | 5.000.000.000           | -   |
| 25    | Tiền góp vốn đầu tư vào đơn vị khác  |             | (10.330.000.000)        | (157.202.237.000)                                   |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | 70.013.775.000          | 157.124.654.000                                     |
| 27    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                  |             | 682.317.671.846         | 241.736.728.874                                     |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>                       |             | <b>690.485.308.996</b>  | <b>(15.388.979.279)</b>                             |


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay             | Năm trước<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
|-------|--|-------------|---------------------|---|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ<br/>HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>     |             |                     |   |
| 33    | Tiền thu từ đi vay   |             | 372.269.546.226     | 655.000.000.000                                     |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                                    |             | (472.269.546.226)   | (850.300.000.000)                                   |
| 36    | Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                            | 24.1        | (1.127.230.752.177) | (704.137.640.491)                                   |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng<br>vào hoạt động tài chính   |             | (1.227.230.752.177) | (899.437.640.491)                                   |
| 50    | Giảm tiền và tương đương tiền<br>thuần trong năm           |             | (303.792.738.397)   | (846.382.328.677)                                   |
| 60    | Tiền và tương đương tiền<br>đầu năm                        |             | 444.073.054.931     | 1.290.455.956.431                                   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối<br>đoái quy đổi ngoại tệ |             | (547.466)           | (572.823)   |
| 70    | Tiền và tương đương tiền<br>cuối năm                       | 5           | 140.279.769.068     | 444.073.054.931                                     |

  
Nguyễn Thái Bình  
Người lập

  
Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng

  
Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên



Ngày 15 tháng 6 năm 2019



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**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 theo các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 214 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 215).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có một công ty con trực tiếp và một công ty con gián tiếp, bao gồm:

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

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") trước đây là Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn, một Doanh nghiệp Nhà nước được cổ phần hoá, và chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301086836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 5 năm 2016, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau đó. ESL 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, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty nắm giữ 75,00% vốn điều lệ của công ty này.

*(ii) Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc Kim Loại Sài Gòn*

Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc Kim Loại Sài Gòn ("Sameco") tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước và được chuyển đổi thành công ty cổ phần theo GCNĐKKD số 0300378970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 11 năm 2007, và các GCNĐKKD điều chỉnh. Sameco có trụ sở tọa lạc tại 406 – 408 Hậu Giang, Phường 2, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại là sản xuất và kinh doanh các loại máy móc thiết bị cơ khí.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty nắm giữ 50,65% vốn điều lệ của công ty này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 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, 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.

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

Báo cáo tài chính của Công ty 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 nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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, 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 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 thỏa điều kiện vốn hóa.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày 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 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.

##### *Hàng tồn kho khác*

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*

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 có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm 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 hợp nhất.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### 3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp 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 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải      | 3 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng       | 3 - 8 năm  |
| Phần mềm máy tính        | 3 - 5 năm  |
| Tài sản khác             | 3 - 20 năm |

#### 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 Nhóm 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 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 báo cáo 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 2018 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* (tiếp theo)

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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... của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% 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 Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo 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 nhận được lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được 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 Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày 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 Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Cổ tức nhận được từ cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trừ vào giá trị khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*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 góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC 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 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán 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 Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của các đơn vị sử dụng đơn vị tiền tệ khác với Nhóm Công ty cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" trong phần vốn chủ sở hữu và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 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 Nhóm Công ty theo quyết định của Cơ quan chủ quản:

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.16 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 và cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 cho thuê tài sản*

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.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*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 bằng tiền*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

##### *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 hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp 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 nộp 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi 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.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH**

Trong năm 2018, Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL"), công ty con của Công ty, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Thái Dương ("Sunco") cho các đối tác. Việc chuyển nhượng này đã được thông qua bởi Cổ đông của ESL theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông phiên họp bất thường lần 2 số 06/NQ-ESL-ĐHĐCĐ ký ngày 21 tháng 11 năm 2017.

Theo đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư vào Sunco với số tiền là 3.093.060.435 VND vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Chi tiết tài sản thuần của Sunco tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 như sau:

|   | VND                                |
|---|------------------------------------|
|   | <i>Ngày 1 tháng 1<br/>năm 2018</i> |
| <b>Tài sản ngắn hạn</b>   | <b>2.664.065.979</b>               |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                      | 13.123.143.533                     |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi<br>(Thuyết minh số 8)              | (17.260.034.681)                   |
| Các khoản khác  | 6.800.957.127                      |
| <b>Tài sản dài hạn</b>  | <b>240.026.915.264</b>             |
| Tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh số 12)                          | 17.350.800                         |
| Nguyên giá  | 835.570.300                        |
| Giá trị khấu hao lũy kế   | (818.219.500)                      |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                          | 237.902.269.506                    |
| Các khoản khác  | 2.107.294.958                      |
| <b>Tổng cộng tài sản</b>  | <b>242.690.981.243</b>             |
| <b>Nợ phải trả</b>  | <b>238.513.903.565</b>             |
| <b>Tài sản thuần của Sunco</b>  | <b>4.177.077.678</b>               |
| Phần sở hữu của Nhóm Công ty<br>trong giá trị tài sản thuần của Sunco | 2.226.352.455                      |
| Giá trị thanh lý Sunco  | 5.319.412.890                      |
| <b>Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư vào Sunco</b>                   | <b>3.093.060.435</b>               |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                | VND                    |                        |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Tiền mặt                       | 433.633.000            | 595.688.559            |
| Tiền gửi ngân hàng             | 14.546.136.068         | 28.156.944.150         |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 125.300.000.000        | 415.320.422.222        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>140.279.769.068</b> | <b>444.073.054.931</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi tại ngân hàng với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất theo lãi suất tiền gửi có thể áp dụng.

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng với kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới 12 tháng, hưởng lãi suất từ 6,3% đến 7,3%.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                      | VND                   |  |
|--------------------------------------|-----------------------|--|
|                                      | Số cuối năm           | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 31)    | 11.597.356.925        | 21.033.717.162                                       |
| Các bên khác                         | 32.135.255.580        | 44.109.457.549                                       |
| - Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai | 7.925.200.000         | 7.925.200.000  |
| - Khác                               | 24.210.055.580        | 36.184.257.549                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>43.732.612.505</b> | <b>65.143.174.711</b>                                |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi   | (150.000)             | (11.857.263.533)                                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                 | <b>43.732.462.505</b> | <b>53.285.911.178</b>                                |

**Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:**

|  | VND              |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | Năm nay          | Năm trước        |
| Số đầu năm                             | (17.703.903.681) | (13.503.753.681) |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm     |                  | (4.200.150.000)  |
| Trừ:                                   |                  |                  |
| Hoàn nhập dự phòng trích lập trong năm | -                | -                |
| Giảm do thanh lý công ty con           | 17.260.034.681   | -                |
| Số cuối năm                            | (443.869.000)    | (17.703.903.681) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | Số cuối năm            | VND<br>Số đầu năm      |
|---|------------------------|------------------------|
| Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )  | 9.267.849.322          | 12.076.556.822         |
| Các bên khác  | 205.591.522.450        | 277.521.243.229        |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận (*)   | 70.280.289.670         | 71.734.319.670         |
| - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (**)  | 26.001.732.824         | 23.477.286.057         |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8   | 24.731.368.784         | 24.731.368.784         |
| - Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific   | 22.739.847.608         | 22.739.847.608         |
| - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8   | 22.799.601.812         | 22.799.601.812         |
| - Liên danh Công ty TNHH Xây dựng An Phong – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc – Viện Xây dựng Công trình Biển (***) | 14.450.978.303         | 66.752.565.750         |
| - Khác  | 24.587.703.449         | 45.286.253.548         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>214.859.371.772</b> | <b>289.597.800.051</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi  | (443.719.000)          | (4.643.719.000)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>214.415.652.772</b> | <b>284.954.081.051</b> |

(\*) Đây là số tiền Nhóm Công ty tạm ứng theo các hợp đồng kinh tế giữa Nhóm Công ty và Công ty TNHH Một Thành viên Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận về việc thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính của Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi.

(\*\*) Đây là số tiền Nhóm Công ty chuyển cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 để bồi thường giải phóng mặt bằng cho Dự án Cảng Cát Lái.

(\*\*\*) Đây là số tiền Nhóm Công ty tạm ứng cho Liên danh Công ty TNHH Xây dựng An Phong – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc – Viện Xây dựng Công trình Biển để tạm ứng chi phí thiết kế và thi công công trình cho Dự án Cảng Cát Lái

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN**

Đây là 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 cho ngân hàng hoặc chuyển đổi thành vốn góp vào SPCT tại bất kỳ thời điểm nào (*Thuyết minh số 31*).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. PHẢI THU KHÁC**

|   | VND                    |  |
|---|------------------------|--|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                        |  |
| Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (i)                   | 445.000.000.000        | 411.000.000.000                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng<br>Giao thông Hồng Lĩnh | -                      | 94.081.766.014                                       |
| Khác  | <u>19.375.185.216</u>  | <u>32/929.487.126</u>                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>464.375.185.216</b> | <b>538.011.253.140</b>                               |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                        | -                      | (1.202.771.148)                                      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                      | <b>464.375.185.216</b> | <b>536.808.481.992</b>                               |
| <i>Trong đó:</i>  |                        |  |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>                  | 445.000.000.000        | 421.994.165.073                                      |
| <i>Bên khác</i>   | 19.375.185.216         | 116.017.088.067                                      |
| <b>Dài hạn</b>  |                        |  |
| Từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (ii)                      | 29.505.810.510         | 29.505.810.510                                       |
| Khác  | <u>1.623.934.706</u>   | <u>6.058.434.031</u>                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>31.129.745.216</b>  | <b>35.564.244.541</b>                                |

(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 28 tháng 12 năm 2018 về việc chia phần lợi nhuận còn lại.

(ii) 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.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. HÀNG TỒN KHO

|                               | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |                      | VND |
|-------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------------------|-----|
|                               | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng             |     |
| Đất nền Khu dân cư An Phú Tây | 219.610.162.079        | -        | 263.918.536.633        | -                    |     |
| 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          | -                    |     |
| Căn hộ chung cư               | 14.962.634.008         | -        | 14.962.634.008         | -                    |     |
| Hàng tồn kho khác             | 5.706.511.754          | -        | 6.073.249.717          | (265.185.691)        |     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>243.123.057.841</b> | <b>-</b> | <b>287.798.170.358</b> | <b>(265.185.691)</b> |     |





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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                 | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Khác          | Tổng cộng        | VND |
|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                           |                      |                        |                       |               |                  |     |
| Số đầu năm                      | 70.215.250.245            | 32.694.538.334       | 8.401.368.126          | 7.288.545.954         | 1.059.096.242 | 119.658.798.901  |     |
| Mua trong năm                   | -                         | 90.000.000           | -                      | 823.518.182           | -             | 913.518.182      |     |
| Thanh lý                        | -                         | (240.714.286)        | (301.702.243)          | -                     | -             | (542.416.529)    |     |
| Giảm do thanh lý công ty con    | -                         | (43.000.000)         | (760.524.000)          | (32.046.300)          | -             | (835.570.300)    |     |
| Số cuối năm                     | 70.215.250.245            | 32.500.824.048       | 7.339.141.883          | 8.080.017.836         | 1.059.096.242 | 119.194.330.254  |     |
| <b>Trong đó:</b>                |                           |                      |                        |                       |               |                  |     |
| Đã khấu hao hết                 | 3.101.699.850             | 2.323.041.197        | 4.060.572.655          | 1.910.232.207         | -             | 11.395.545.909   |     |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                           |                      |                        |                       |               |                  |     |
| Số đầu năm                      | (19.698.719.213)          | (25.970.060.893)     | (5.219.381.333)        | (4.930.654.987)       | (635.457.699) | (56.454.274.125) |     |
| Khấu hao trong năm              | (1.949.487.618)           | (1.334.079.256)      | (1.196.204.090)        | (505.644.713)         | (52.954.812)  | (5.038.370.489)  |     |
| Thanh lý                        | -                         | 240.714.286          | 301.702.243            | -                     | -             | 542.416.529      |     |
| Giảm do thanh lý công ty con    | -                         | 43.000.000           | 743.173.200            | 32.046.300            | -             | 818.219.500      |     |
| Số cuối năm                     | (21.648.206.831)          | (27.020.425.863)     | (5.370.709.980)        | (5.404.253.400)       | (688.412.511) | (60.132.008.585) |     |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                           |                      |                        |                       |               |                  |     |
| Số đầu năm                      | 50.516.531.032            | 6.724.477.441        | 3.181.986.793          | 2.357.890.967         | 423.638.543   | 63.204.524.776   |     |
| Số cuối năm                     | 48.567.043.414            | 5.480.398.185        | 1.968.431.903          | 2.675.764.436         | 370.683.731   | 59.062.321.669   |     |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá:**

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Số đầu năm    | 1.004.594.000        |
| Mua trong năm | <u>272.300.000</u>   |
| Số cuối năm   | <u>1.276.894.000</u> |

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Số đầu năm        | (387.414.003)        |
| Hao mòn trong năm | <u>(408.070.905)</u> |
| Số cuối năm       | <u>(795.484.908)</u> |

**Giá trị còn lại:**

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Số đầu năm  | <u>617.179.997</u> |
| Số cuối năm | <u>481.409.092</u> |

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

*Nhà cửa,  
vật kiến trúc*

**Nguyên giá:**

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| Số đầu năm và cuối năm | <u>174.591.757.384</u> |
|------------------------|------------------------|

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Số đầu năm        | (57.131.852.779)        |
| Hao mòn trong năm | <u>(7.302.585.359)</u>  |
| Số cuối năm       | <u>(64.434.438.138)</u> |

**Giá trị còn lại:**

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Số đầu năm  | <u>117.459.904.605</u> |
| Số cuối năm | <u>110.157.319.246</u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

**15.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

|   | VND                    |  |
|---|------------------------|--|
|   | Số cuối năm            | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi                                     | 123.746.940.618        | 124.561.219.318                                      |
| Khu định cư An Phú Tây  | 97.224.707.054         | 97.224.707.054                                       |
| Dự án Khu dân cư Tam Bình   | 11.548.960.000         | 11.548.960.000                                       |
| Dự án cao ốc liên hợp trung tâm Thành phố<br>Nhơn Trạch           | -                      | 168.168.163.047                                      |
| Trung tâm Thương mại Bạc Liêu                                     | -                      | 48.287.399.193                                       |
| Dự án đất nền Phước Thái, Đồng Nai                                | -                      | 27.380.298.880                                       |
| Dự án đất nền Nhơn Trạch, Đồng Nai                                | -                      | 13.381.368.063                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>232.520.607.672</b> | <b>490.552.115.555</b>                               |
| Dự phòng giảm giá chi phí sản xuất,<br>kinh doanh dở dang dài hạn | -                      | (19.314.959.677)                                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>  | <b>232.520.607.672</b> | <b>471.237.155.878</b>                               |

**15.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | VND                      |  |
|--|--------------------------|--|
|  | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 3) | 434.240.900.194          | 433.877.900.194                                      |
| Khu B, D, C, E Nam Sài Gòn               | 394.222.978.097          | 387.458.441.052                                      |
| Dự án Cảng Cát Lái                       | 362.303.630.529          | 274.288.793.114                                      |
| Tuyến đường 2,2km                        | 240.111.872.446          | 240.111.872.446                                      |
| Dự án Khu dân cư Hiệp Phước I            | 145.637.042.255          | 143.174.481.324                                      |
| Dự án nạo vét Sông Soài Rạp              | 87.806.971.590           | 87.806.971.590                                       |
| Dự án Khu dân cư Hiệp Phước II           | 64.548.370.748           | 64.548.370.748                                       |
| Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2) | 39.069.265.938           | 39.069.265.938                                       |
| Khu dân cư Long Thới                     | 38.995.114.172           | 38.497.836.878                                       |
| Khu dân cư Long Hậu                      | 32.942.447.491           | 32.942.447.491                                       |
| Khu đô thị cảng Hiệp Phước               | 20.599.259.030           | 20.551.531.758                                       |
| Các công trình, dự án khác               | 33.628.476.035           | 55.417.304.154                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>1.894.106.328.525</b> | <b>1.817.745.216.687</b>                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

|  | <i>Số cuối năm</i>              | <i>Số đầu năm</i>               |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
|  |                                 | <i>VND</i>                      |
|  |                                 | <i>Số đầu năm</i>               |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết<br>(Thuyết minh số 16.1) | 4.776.861.269.929               | 4.187.818.056.687               |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác<br>(Thuyết minh số 16.2)          | <u>5.000.000.000</u>            | <u>7.800.000.000</u>            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>4.792.191.269.929</b>        | <b>4.195.618.056.687</b>        |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính<br>dài hạn               | <u>--</u>                       | <u>--</u>                       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>   | <b><u>4.792.191.269.929</u></b> | <b><u>4.195.618.056.687</u></b> |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

| Tên công ty<br>liên doanh, liên kết          | Địa điểm              | Hoạt động chính  | Số cuối năm       |                          | Số đầu năm        |                          |
|--|-----------------------|--|-------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
|  |                       |  | Tỷ lệ sở hữu<br>% | Giá trị<br>VND           | Tỷ lệ sở hữu<br>% | Giá trị<br>VND           |
| 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%            | 2.912.068.700.000        | 30,00%            | 2.406.603.600.000        |
| 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%            | 327.975.429.812          | 50,00%            | 288.813.052.601          |
| 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%            | 329.563.278.296          | 40,54%            | 390.791.392.518          |
| Công ty Cổ phần Long Hậu                     | Tỉnh Long An          | Xây dựng và khai thác Khu Công nghiệp Long Hậu   | 48,67%            | 580.676.956.786          | 49,90%            | 531.156.500.290          |
| Công ty TNHH Tân Thuận                       | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế xuất Tân Thuận  | 31,50%            | 355.725.055.223          | 31,50%            | 274.092.835.031          |
| 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%            | 233.381.038.463          | 44,00%            | 233.270.241.389          |
| Công ty Cổ phần Tiếp vận Hồng Ngọc           | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh các dịch vụ vận tải   | -                 | -                        | 32,12%            | 27.525.271.473           |
| 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 Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp            | 33,30%            | 27.470.811.349           | 33,30%            | 25.565.163.385           |
| Công ty Cổ phần Cát Lái – Đông Sài Gòn       | Thành phố Hồ Chí Minh | Kinh doanh các hoạt động hỗ trợ khác liên quan đến vận tải                                 | 20,00%            | 10.000.000.000           | -                 | 10.000.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |                       |  |                   | <b>4.776.861.269.929</b> |                   | <b>4.187.818.056.687</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (tiếp theo)**

(\*) 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 là Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim ("Nguyễn Kim") theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-DHDCD-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 Nhóm Công ty trong NSG giảm từ 44,00% xuống 28,77%.

Tuy nhiên, vào ngày 17 tháng 1 năm 2019, Sadeco và Nguyễn Kim đã ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác chiến lược và Sadeco đã hoàn trả toàn bộ số tiền mà Nguyễn Kim đã thanh toán và lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sadeco vẫn chưa được thay đổi do Sadeco đang thực hiện thủ tục pháp lý và chưa nhận được phê duyệt từ các cơ quan có thẩm quyền.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

|   | VND                      |
|---|--------------------------|
|   | <i>Tổng cộng</i>         |
| <b>Giá gốc khoản đầu tư:</b>                                    |                          |
| Số đầu năm  | 1.480.065.567.601        |
| Chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tiếp vận<br>Hồng Ngọc | <u>(23.651.589.080)</u>  |
| Số cuối năm   | <u>1.456.413.978.521</u> |
| <b>Phản lũy kế lợi nhuận sau khi đầu tư:</b>                    |                          |
| Số đầu năm  | 2.707.752.489.086        |
| Lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết trong năm             | 1.230.031.241.358        |
| Cổ tức nhận từ công ty liên doanh, liên kết trong năm           | <u>(617.336.439.036)</u> |
| Số cuối năm   | <u>3.320.447.291.408</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>   |                          |
| Số đầu năm  | <u>4.187.818.056.687</u> |
| Số cuối năm   | <u>4.776.861.269.929</u> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|  | VND                   |         |                      |                      |
|--|-----------------------|---------|----------------------|----------------------|
|  | Số cuối năm           |         | Số đầu năm           |                      |
|  | Số lượng<br>cổ phiếu  | Giá trị | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá trị              |
| Dự án khu trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch (i) | 10.330.000.000        |         |                      | -                    |
| Dự án Khu dân cư Đô thị mới Nam Thành phố (ii)   | 5.000.000.000         |         | 5.000.000.000        |                      |
| Công ty Liên doanh Quản lý Đầu tư BIDV           | -                     | -       | 3                    | 2.800.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>15.330.000.000</b> |         |                      | <b>7.800.000.000</b> |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn  |                       | -       |                      | -                    |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                             | <b>15.330.000.000</b> |         |                      | <b>7.800.000.000</b> |

(i) Khoản đầu tư này chiếm 9% tổng số vốn góp đầu tư vào Dự án Khu Trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch giữa Nhóm Công ty và công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương (Sunco) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 2 tháng 1 năm 2013. Hoạt động chính của Công ty và Sunco là xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ và các công trình kỹ thuật dân dụng khác.

(ii) Đây là số tiền góp vốn đầu tư vào Dự án Khu dân cư Đô thị mới Nam Thành phố theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDA/2010 ngày 19 tháng 5 năm 2010 giữa Công ty TNHH Địa ốc Linh Thành và ESL. Theo đó, ESL đã góp quyền sử dụng đất với giá trị là 5.000.000.000 VND, tương ứng với 10% tổng giá trị đầu tư ban đầu của dự án này.

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                | VND                   |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>                | <b>1.628.980.411</b>  | <b>1.075.937.047</b>  |
| Khác                           | 1.628.980.411         | 1.075.937.047         |
| <b>Dài hạn</b>                 | <b>27.964.142.601</b> | <b>33.365.487.873</b> |
| Giá trị lợi thế kinh doanh (*) | 27.583.404.906        | 31.031.330.526        |
| Chi phí sửa chữa văn phòng     | -                     | 999.988.519           |
| Tiền thuê đất trả trước        | -                     | 936.805.970           |
| Khác                           | 380.737.695           | 397.362.858           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>29.593.123.012</b> | <b>34.441.424.920</b> |

(\*) Giá trị lợi thế kinh doanh được xác định căn cứ theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 12 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 6137/QĐ/UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá của ESL. Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ dần vào chi phí kinh doanh trong thời hạn 10 năm theo Thông tư số 127/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 5 tháng 9 năm 2014 kể từ 1 tháng 1 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | VND                          |                              |
|--|------------------------------|------------------------------|
|  | Số cuối năm                  | Số đầu năm                   |
| Các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> ) | 18.402.337.744               | 994.046.190                  |
| Các bên khác                                   |                              |                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà          | -                            | 8.100.000.000                |
| Công ty TNHH Xây dựng Điện nước Thiên Việt     | -                            | 1.802.982.959                |
| Khác   | 6.838.469.990                | 5.201.747.881                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b><u>25.240.807.734</u></b> | <b><u>16.098.777.030</u></b> |

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|  | VND                           |  |
|--|-------------------------------|--|
|  | Số cuối năm                   | Số đầu năm<br>( <i>Trình bày lại –<br/>Thuyết minh số 34</i> ) |
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>36.243.066.367</b>         | <b>84.526.061.972</b>  |
| Khu tái định cư Long Hậu                 | 35.830.826.755                | 2.325.622.000  |
| Công ty Cổ phần Bất Động sản Hiệp Phát   | -                             | 66.900.000.000   |
| Công ty Cổ phần Thiên Hà Group           | -                             | 4.575.000.000  |
| Các bên khác                             | 412.239.612                   | 10.725.439.972   |
| <b>Dài hạn</b>                           | <b>159.680.695.508</b>        | <b>157.800.170.756</b>   |
| Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi                  | 159.680.695.508               | 157.800.170.756  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b><u>195.923.761.875</u></b> | <b><u>242.326.232.728</u></b>                                  |
| <i>Trong đó:</i>                         |                               |  |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i> | 33.505.204.755                | -  |
| <i>Bên khác</i>                          | 162.418.557.120               | 242.326.232.728  |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

|   | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) | Tăng trong năm           | Giảm trong năm             | Thanh lý công ty con | Số cuối năm<br>VND     |
|---|--|--------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Phải nộp</b>                                     |  |                          |                            |                      |                        |
| Thuế giá trị gia tăng                               | 1.924.447.599  | 9.218.763.716            | (8.711.229.015)            | (526.530.053)        | 1.905.452.247          |
| Lợi nhuận phải nộp                                  | 333.952.762.236                                      | 1.144.820.306.388        | (1.127.230.752.177)        | -                    | 351.542.316.447        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(Thuyết minh số 30.2) | -  | 17.373.751.932           | (6.854.044.265)            | -                    | 10.519.707.667         |
| Thuế thu nhập cá nhân                               | 846.890.051  | 3.723.910.757            | (4.230.901.829)            | (36.976.789)         | 302.922.190            |
| Khác  | 184.918.867  | 3.000.000                | (3.000.000)                | (145.368.017)        | 39.550.850             |
| <b>TỔNG CỘNG PHẢI NỘP</b>                           | <b>336.909.018.753</b>                               | <b>1.175.139.732.793</b> | <b>(1.147.029.927.286)</b> | <b>(708.874.859)</b> | <b>364.309.949.401</b> |
| <b>Phải thu</b>                                     |  |                          |                            |                      |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(Thuyết minh số 30.2) | 10.811.797.252                                       | 7.842.365.077            | (6.854.044.265)            | -                    | 11.800.118.064         |
| Khác  | 322.171.251  | -                        | -                          | (50.978.609)         | 271.192.642            |
| <b>TỔNG CỘNG PHẢI THU</b>                           | <b>11.133.968.503</b>                                | <b>7.842.365.077</b>     | <b>(6.854.044.265)</b>     | <b>(50.978.609)</b>  | <b>12.071.310.706</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>348.042.987.256</b>                               | <b>1.182.982.097.870</b> | <b>(1.153.883.971.551)</b> | <b>(759.853.468)</b> | <b>376.381.260.107</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                    | VND                          |                             |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                    | Số cuối năm                  | Số đầu năm                  |
| Chi phí phải trả tiền thuê đất (*) | 16.677.986.241               | 617.300.000                 |
| Khác                               | 330.719.776                  | 1.829.225.203               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b><u>17.008.706.017</u></b> | <b><u>2.446.525.203</u></b> |

(\*) Đây là khoản phải trả tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá mới cho giai đoạn từ ngày 18 tháng 5 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, căn cứ theo Thông báo số 5102/TB-CT ngày 5 tháng 4 năm 2018 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | VND                           |  |
|---|-------------------------------|--|
|   | Số cuối năm                   | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>195.903.476.390</b>        | <b>144.376.384.302</b>                               |
| Tạm ứng hoàn trả chi phí liên quan dự án KCN Hiệp Phước và nạo vét luồng Soài Rạp (***) | 90.567.734.408                | 255.892.000  |
| Tạm ứng hoàn trả chi phí tái định cư KDC Long Hậu                                       | 65.173.250.990                | -  |
| Khoản bồi thường đất ngoài ranh KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2 (*)                        | 12.338.815.320                | 12.338.815.320                                       |
| Tài sản thừa chờ giải quyết Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Giao Thông Hồng Lĩnh      | 7.019.001.524                 | 7.019.001.524  |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng đất  | 3.625.111.970                 | 9.279.920.000  |
| Phải trả Hợp đồng Hợp tác đầu tư  | 2.152.000.000                 | 17.697.391.800                                       |
| Khác  | -                             | 82.931.684.315                                       |
|   | 15.027.562.178                | 14.853.679.343                                       |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>254.359.572.765</b>        | <b>443.296.779.397</b>                               |
| Phải trả Ngân sách Nhà nước (**)  | 239.994.001.019               | 236.312.392.734                                      |
| Nhận ký quỹ, ký cược  | 7.407.117.546                 | 6.571.578.868  |
| Nhận ký quỹ cho thuê đất Lô đất H8-1 Phú Mỹ Hưng  | 5.000.000.000                 | 5.000.000.000  |
| Nhận vốn góp theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/HDHT/2007                           | -                             | 184.962.979.357                                      |
| Sova Holding Sdn. Bhd Malaysia - tiền nhận vốn góp                                      | -                             | 6.685.000.000  |
| Khác  | 1.958.454.200                 | 3.764.828.438  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>450.263.049.155</u></b> | <b><u>587.673.163.699</u></b>                        |
| <i>Trong đó:</i>  |                               |  |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>  | 160.937.455.989               | 1.163.020.338  |
| <i>Bên khác</i>   | 289.325.593.166               | 586.510.143.361                                      |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

(\*) 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.

(\*\*) Đây là khoản tiền nhận được từ ngân sách Nhà nước để thực hiện các công trình được giao.

(\*\*\*) Theo biên bản đối xác nhận công nợ ngày 24 tháng 1 năm 2019 giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Hiệp Phước"), Hiệp Phước xác nhận đã ứng trước cho Công ty số tiền là 100.899.793.238 VND theo Thỏa thuận nguyên tắc số 08/TTNT.IPC.18 ("Thỏa thuận"). Số tiền chênh lệch 10.332.058.830 VND là do Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện cân trừ với khoản công nợ ứng trước cho nhà cung cấp liên quan đến KCN Hiệp Phước mà Công ty đã chuyển giao cho Hiệp Phước theo Thỏa thuận nêu trên.

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

Đây là khoản tiền nhận từ khách hàng theo tiến độ hợp đồng của dự án Khu tái định cư Long Hậu và Khu dân cư Long Thới.

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|  | Vốn điều lệ<br>đã góp    | Chênh lệch<br>đánh giá lại<br>tài sản | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Chênh lệch<br>tỷ giá   | Nguồn vốn đầu tư<br>xây dựng cơ bản | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|--|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Năm trước</b>   |                          |                                       |                          |                        |                                     |                                      | VND                      |
| Số đầu năm   | 2.926.403.800.000        | 95.749.632.004                        | 979.252.421.869          | 181.197.200.311        | 236.312.392.734                     | 3.435.767.394.959                    | 7.854.682.841.877        |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm                                     | -                        | -                                     | -                        | -                      | -                                   | 1.184.348.223.871                    | 1.184.348.223.871        |
| Chênh lệch tỷ giá<br>hối đoái                                    | -                        | -                                     | -                        | (294.914.494)          | -                                   | -                                    | (294.914.494)            |
| Trích lập các quỹ  | -                        | -                                     | 199.807.176.954          | -                      | -                                   | (199.807.176.954)                    | -                        |
| Nộp lợi nhuận về ngân<br>sách nhà nước                           | -                        | -                                     | -                        | -                      | -                                   | (704.137.640.491)                    | (704.137.640.491)        |
| Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi                               | -                        | -                                     | -                        | -                      | -                                   | (11.306.200.000)                     | (11.306.200.000)         |
| Phân loại lại<br>(Thuyết minh số 22)                             | -                        | -                                     | -                        | -                      | (236.312.392.734)                   | -                                    | (236.312.392.734)        |
| Thanh toán tiền chậm<br>nộp lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | -                        | -                                     | (10.083.431.401)         | -                      | -                                   | -                                    | (10.083.431.401)         |
| Tăng (giảm) khác   | -                        | -                                     | 199.742.700              | -                      | -                                   | 549.292.425                          | 749.035.125              |
| <b>Số cuối năm</b>   | <b>2.926.403.800.000</b> | <b>95.749.632.004</b>                 | <b>1.169.175.910.122</b> | <b>180.902.285.817</b> | <b>-</b>                            | <b>3.705.413.893.810</b>             | <b>8.077.645.521.753</b> |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

|   | Vốn điều lệ đã góp | Chênh lệch đánh giá lại tài sản (*) | Quỹ đầu tư phát triển | Chênh lệch tỷ giá | Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng         |
|---|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Năm nay   |                    |                                     |                       |                   |                                  |                                   | VND               |
| Số đầu năm  | 2.926.403.800.000  | 95.749.632.004                      | 1.169.175.910.122     | 180.902.285.817   | -                                | 3.705.413.893.810                 | 8.077.645.521.753 |
| Điều chỉnh theo biên bản Kiểm toán Nhà nước ("KTNN")                        | -                  | -                                   | -                     | -                 | -                                | (306.593.380.235)                 | (306.593.380.235) |
| Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 34                                       | 2.926.403.800.000  | 95.749.632.004                      | 1.169.175.910.122     | 180.902.285.817   | -                                | 3.398.820.513.575                 | 7.771.052.141.518 |
| Lợi nhuận thuần trong năm   | -                  | -                                   | -                     | -                 | -                                | 1.298.116.254.221                 | 1.298.116.254.221 |
| Trích lập các quỹ   | -                  | -                                   | 199.777.031.118       | -                 | -                                | (199.777.031.118)                 | -                 |
| Nộp lợi nhuận còn lại của các năm trước năm 2013 vào ngân sách nhà nước (*) | -                  | -                                   | -                     | -                 | -                                | (684.131.151.562)                 | (684.131.151.562) |
| Nộp lợi nhuận còn lại năm 2018 vào ngân sách nhà nước                       | -                  | -                                   | -                     | -                 | -                                | (460.689.154.826)                 | (460.689.154.826) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi   | -                  | -                                   | -                     | -                 | -                                | (5.457.251.117)                   | (5.457.251.117)   |
| Số cuối năm   | 2.926.403.800.000  | 95.749.632.004                      | 1.368.952.941.240     | 180.902.285.817   | -                                | 3.346.882.179.173                 | 7.918.890.838.234 |

(\*) Số tiền 684.131.151.562 VND đã được Công ty nộp về ngân sách nhà nước theo Quyết định số 192/QĐ-TTTP-P6 ngày 31 tháng 7 năm 2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Vốn điều lệ**

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

**24.3 Vốn đầu tư của chủ sở hữu và lợi nhuận nộp về ngân sách nhà nước**

|  | VND                 |                   |
|--|---------------------|-------------------|
|  | Năm nay             | Năm trước         |
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>    |                     |                   |
| Số đầu năm và số cuối năm                  | 2.926.403.800.000   | 2.926.403.800.000 |
| <b>Lợi nhuận nộp về ngân sách nhà nước</b> |                     |                   |
| Số phải nộp                                | 1.144.820.306.388   | 1.038.090.402.727 |
| Số đã nộp                                  | (1.127.230.752.177) | (704.137.640.491) |

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|   | VND                    |                       |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | Năm nay                | Năm trước             |
| <b>Tổng doanh thu</b>                                     | <b>182.947.413.544</b> | <b>88.908.224.092</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                        |                       |
| Doanh thu bất động sản                                    | 95.539.953.902         | 18.456.815.090        |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà<br>xưởng và Khu lưu trú | 55.452.599.625         | 53.361.319.237        |
| Doanh thu bán hàng hóa                                    | 14.007.525.386         | 11.690.089.765        |
| Doanh thu khác  | 17.947.334.631         | 5.400.000.000         |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                       | <b>(171.278.773)</b>   | <b>(525.784.414)</b>  |
| <i>Trong đó:</i>  |                        |                       |
| Hàng bán trả lại  | (171.278.773)          | (525.784.414)         |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                    | <b>182.776.134.771</b> | <b>88.382.439.678</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                        |                       |
| Doanh thu bất động sản                                    | 95.539.953.902         | 18.456.815.090        |
| Doanh thu cho thuê văn phòng,<br>nhà xưởng và Khu lưu trú | 55.452.599.625         | 53.361.319.237        |
| Doanh thu bán hàng hóa                                    | 13.836.246.613         | 11.164.305.351        |
| Doanh thu khác  | 17.947.334.631         | 5.400.000.000         |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|  | VND                           |   |
|--|-------------------------------|---|
|  | Năm nay                       | Năm trước<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| Lãi tiền gửi ngân hàng                               | 83.453.598.008                | 76.952.398.216                                      |
| Lãi từ thoái vốn các khoản đầu tư                    | 46.655.246.355                | 85.679.131.890                                      |
| Lãi do thay đổi tỷ lệ sở hữu<br>tại công ty liên kết | -                             | 34.913.521.762                                      |
| Lãi chậm thanh toán                                  | 6.101.303.463                 | 29.017.381.525                                      |
| Khác   | 4.393.606                     | 3.488.367.822                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b><u>136.214.541.432</u></b> | <b><u>230.050.801.215</u></b>                       |

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|  | VND                           |                              |
|--|-------------------------------|------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                    |
| Giá vốn bất động sản   | 64.501.994.507                | 17.181.888.266               |
| Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng<br>và Khu lưu trú                          | 15.626.798.347                | 10.678.702.470               |
| Giá vốn hàng bán   | 13.989.623.300                | 10.035.394.082               |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho và chi phí<br>sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | -                             | 19.580.145.368               |
| cơ sở hạ tầng  | -                             | -                            |
| Giá vốn cung cấp nước sạch   | -                             | -                            |
| Khác   | 17.156.224.564                | 2.766.479.161                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>111.274.640.718</u></b> | <b><u>60.242.609.347</u></b> |

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                  | VND                         |                              |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                  | Năm nay                     | Năm trước                    |
| Chi phí lãi vay  | 9.987.230.500               | 7.129.619.680                |
| Khác             | 1.262.387                   | 6.164.147.865                |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>9.988.492.887</u></b> | <b><u>13.293.767.545</u></b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|  | VND                           |   |
|--|-------------------------------|---|
|  | Năm nay                       | Năm trước<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                        | <b>7.687.676.319</b>          | <b>7.895.104.598</b>                                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 6.497.237.836                 | 6.624.265.609                                       |
| Khác   | 1.190.438.483                 | 1.270.838.989                                       |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>            | <b>105.269.190.645</b>        | <b>114.982.466.437</b>                              |
| Chi phí lương và các khoản trích<br>theo lương | 60.484.779.192                | 60.806.669.357                                      |
| Chi phí dịch vụ thuê ngoài                     | 14.731.883.279                | 19.245.312.227                                      |
| Chi phí khấu hao                               | 6.071.052.117                 | 6.823.970.157                                       |
| Thuế phí và lệ phí                             | 8.541.026.974                 | 1.440.966.659                                       |
| Dự phòng                                       | -                             | 5.641.134.245                                       |
| Khác   | 15.440.449.083                | 21.024.413.792                                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b><u>112.956.866.964</u></b> | <b><u>122.877.571.035</u></b>                       |

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                 | VND                          |                             |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                 | Năm nay                      | Năm trước                   |
| <b>Thu nhập khác</b>            | <b>13.360.116.646</b>        | <b>10.223.553.518</b>       |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia     | 9.009.177.727                | -                           |
| Thu từ lãi phạt chậm thanh toán | -                            | 6.502.557.951               |
| Khác                            | 4.350.938.919                | 3.720.995.567               |
| <b>Chi phí khác</b>             | <b>(2.433.707.567)</b>       | <b>(1.136.638.995)</b>      |
| Khác                            | (2.433.707.567)              | (1.136.638.995)             |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>           | <b><u>10.926.409.079</u></b> | <b><u>9.086.914.523</u></b> |

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Nhóm Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty và các công 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

|                            | VND                          |                             |
|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                            | Năm nay                      | Năm trước                   |
| Thuế TNDN hiện hành        | 15.833.728.872               | 1.723.793.320               |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | <u>1.392.926.526</u>         | <u>616.380.479</u>          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>17.226.655.398</u></b> | <b><u>2.340.173.799</u></b> |

**30.2 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 Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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 :

|  | VND                             |   |
|--|---------------------------------|---|
|  | Năm nay                         | Năm trước<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 34) |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                   | <b><u>1.325.728.326.071</u></b> | <b><u>1.204.603.787.071</u></b>                     |
| <i>Các điều chỉnh:</i>   |                                 |   |
| Chi phí không được trừ   | 5.044.989.877                   | 7.413.347.884                                       |
| Thay đổi chi phí lương   | -                               | 12.672.051.122                                      |
| Thu nhập chịu thuế khác  | -                               | 11.689.510.338                                      |
| Lãi từ hoạt động đầu tư liên doanh liên kết                                | (1.233.904.923.751)             | (1.102.894.608.366)                                 |
| Lãi từ chuyển nhượng Cổ phần Sunco   | (26.841.477.545)                | -   |
| Lãi trả chậm HIPC  | -                               | (3.081.902.395)                                     |
| Điều chỉnh khác  | <u>15.826.298.079</u>           | <u>1.503.092.972</u>                                |
| <b>Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa<br/>cán trừ lỗ năm trước</b> | <b><u>85.853.212.731</u></b>    | <b><u>133.396.297.901</u></b>                       |
| Lỗ năm trước chuyển sang   | <u>(6.684.568.371)</u>          | <u>(124.777.331.303)</u>                            |
| <b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>                               | <b><u>79.168.644.360</u></b>    | <b><u>8.618.966.598</u></b>                         |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   | <b><u>15.833.728.872</u></b>    | <b><u>1.723.793.320</u></b>                         |
| Thuế TNDN nộp thừa đầu năm   | (10.811.797.252)                | (12.538.334.992)                                    |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong<br>năm trước                        | 1.540.023.060                   | 23.256.220  |
| Thuế TNDN đã nộp/ cán trừ trong năm  | <u>(7.842.365.077)</u>          | <u>(20.511.800)</u>                                 |
| <b>Thuế TNDN phải nộp (nộp thừa) cuối năm<br/>(Thuyết minh số 20)</b>      | <b><u>(1.280.410.397)</u></b>   | <b><u>(10.811.797.252)</u></b>                      |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

|  | VND                                  |                       |  |                    |
|--|--------------------------------------|-----------------------|--|--------------------|
|  | <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>Năm nay</i>                                       | <i>Năm trước</i>   |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  |                                      |                       |  |                    |
| Lợi nhuận chưa thực hiện               | 2.099.896.189                        | 3.492.822.715         | 1.392.926.526  | 616.380.479        |
|  | <u>2.099.896.189</u>                 | <u>3.492.822.715</u>  |  |                    |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b> |                                      |                       |  |                    |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn       | 68.479.560.989                       | 68.479.560.989        | -  | -                  |
|  | <u>68.479.560.989</u>                | <u>68.479.560.989</u> |  |                    |
| <b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>  |                                      |                       | <u>1.392.926.526</u>                                 | <u>616.380.479</u> |



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| <i>Bên liên quan</i>                        | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>   | <i>Năm nay</i>                   | <i>Năm trước</i>               | <i>VND</i>                                      |
|---|--------------------|---|----------------------------------|--------------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước  | Công ty liên kết   | Tạm ứng theo thỏa thuận về việc hoàn trả chi phí dự án KCN Hiệp Phước và nạo vét luồng Sòai Rạp<br>Phí xử lý nước thải              | 100.889.793.238                  | -                              | 862.727.273                                     |
| Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng         | Công ty liên doanh | Lợi nhuận được chia<br>Phí xử lý nước thải  | 445.000.000.000<br>205.291.905   | 411.000.000.000<br>191.774.250 |   |
| Công ty TNHH Tân Thuận                      | Công ty liên kết   | Lợi nhuận được chia   | 72.240.835.031                   | 30.966.551.592                 |   |
| Công ty Cổ phần Long Hậu                    | Công ty liên kết   | Tạm ứng hoàn trả chi phí tái định cư KDC Long Hậu<br>Thu nhập cổ tức<br>Mua cổ phần   | 74.914.287.950<br>36.507.717.000 | -                              | 19.522.843.500<br>147.202.237.000               |
| Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung           | Công ty liên kết   | Lợi nhuận được chia   | 61.607.887.005                   | 82.813.897.178                 |   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn      | Công ty liên kết   | Lợi nhuận được chia<br>Tiền nền tái định cư KDC An Phú Tây<br>Thuế Văn Phòng<br>Đặt cọc thuê văn phòng<br>Thiết kế trụ sở văn phòng | -                                | -                              | 27.000.000<br>771.904.238<br>234.861.000        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân | Công ty liên kết   | Mua nhiên liệu, dịch vụ<br>Cổ tức công bố<br>Đặt cọc thuê xe  | 2.714.688.406<br>1.980.000.000   | -                              | 3.067.946.261<br>1.980.000.000<br>1.000.000.000 |
| Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn    | Công ty liên kết   | Cho vay   | 8.720.882.586                    | 9.645.510.717                  |   |

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. 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:

| <i>Bên liên quan</i>                           | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nghiệp vụ</i>   | <i>Số cuối năm</i>     | <i>Số đầu năm<br/>(Trình bày lại –<br/>Thuyết minh số 34)</i> | <i>VND</i> |
|--|--------------------|--|------------------------|---|------------|
| <b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> |                    |  |                        |   |            |
| Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Sài Gòn         | Công ty liên kết   | Phải thu tiền<br>nền đất tái định cư   | 5.644.112.530          | 15.144.759.250  |            |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước     | Công ty liên kết   | Chuyển nhượng QSD đất<br>và tài sản gắn liền với đất -<br>Chung cư Long Thời | 4.024.289.642          | 4.024.289.642   |            |
| Công ty Cổ phần Long Hậu                       | Công ty liên kết   | Chuyển nhượng QSD đất<br>và tài sản gắn liền với đất –<br>Nhà máy nước       | 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   | 88.931.088             | 19.800.000  |            |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân    | Công ty liên kết   | Cung cấp dịch vụ   | 4.998.590              | 9.843.195   |            |
|  |                    |  | <b>11.597.356.925</b>  | <b>21.033.717.162</b>   |            |
| <b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>           |                    |  |                        |   |            |
| Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng            | Công ty liên kết   | Lợi nhuận được chia  | 445.000.000.000        | 411.000.000.000   |            |
| Công ty Cổ phần Long Hậu                       | Công ty liên kết   | Chi phí giải phóng mặt bằng và<br>xây dựng KCN Long Hậu                      | -                      | 8.994.165.072   |            |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân    | Công ty liên kết   | Đặt cọc thuê xe  | -                      | 2.000.000.001   |            |
|  |                    |  | <b>445.000.000.000</b> | <b>421.994.165.073</b>  |            |



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. 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)

| <i>Bên liên quan</i>                        | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nghiệp vụ</i>                               | <i>Số cuối năm</i>    | <i>Số đầu năm<br/>(Trình bày lại –<br/>Thuyết minh số 31)</i> |
|---|--------------------|--|-----------------------|---|
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>     |                    |  |                       |   |
| Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng         | Công ty liên kết   | Ứng trước tiền thuê đất<br>Ứng trước tiền nước | 6.094.020.240         | 6.094.020.240<br>4.480.000                                    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn      | Công ty liên kết   | Chi phí bồi thường<br>giải phóng mặt bằng      | 3.173.829.082         | 5.978.056.582   |
|   |                    |  | <b>9.267.849.322</b>  | <b>12.076.556.822</b>   |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                |                    |  |                       |   |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân | Công ty liên kết   | Đặt cọc thuê xe                                | 500.000.000           | 2.000.000.000   |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>          |                    |  |                       |   |
| Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn    | Công ty liên kết   | Cho vay  | 231.609.363.452       | 222.888.480.866   |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>          |                    |  |                       |   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn      | Công ty liên kết   | Đất nền An Phú Tây                             | 18.247.847.500        | -   |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước  | Công ty liên kết   | Chi phí vận hành<br>nhà máy xử lý nước thải    | -                     | 803.000.000   |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân | Công ty liên kết   | Phí thuế xe và<br>mua hàng hóa                 | 140.270.244           | 180.121.190   |
| Công ty Cổ phần Long Hậu                    | Công ty liên kết   | Cung cấp nước uống                             | 14.220.000            | 10.925.000  |
|   |                    |  | <b>18.402.337.744</b> | <b>994.046.190</b>  |

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HOP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. 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<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 31) |
|--|------------------|--|------------------------|--|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>              |                  |  |                        |  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước | Công ty liên kết | Tạm ứng hoàn trả chi phí liên quan dự án KCN Hiệp Phước và nợ vét luông Soài Rạp | 90.567.734.408         | 255.892.000  |
| Công ty Cổ phần Long Hậu                   | Công ty liên kết | Tạm ứng hoàn trả chi phí tái định cư KDC Long Hậu                                | 65.173.250.990         | -  |
|  |                  | Chi phí xây dựng mạng điện hạ thế  | 4.424.566.353          | -  |
|  |                  |  | <b>160.165.551.751</b> | <b>255.892.000</b>                                   |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>               |                  |  |                        |  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn     | Công ty liên kết | Đặt cọc thuê văn phòng   | 907.128.338            | 771.904.238  |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>   |                  |  |                        |  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước | Công ty liên kết | Theo thỏa thuận về việc giao nhận nền bố trí tái định cư Khu dân cư Hiệp Phước 1 | 33.505.204.755         | -  |



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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. 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      | Nghệp vụ   | Số cuối năm            | Số đầu năm<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 31) |
|--|------------------|--|------------------------|--|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>              |                  |  |                        | VND  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước | Công ty liên kết | Tạm ứng hoàn trả chi phí liên quan dự án KCN Hiệp Phước và nợ vét lương Soài Rạp       | 90.567.734.408         | 255.892.000  |
| Công ty Cổ phần Long Hậu                   | Công ty liên kết | Tạm ứng hoàn trả chi phí tái định cư KDC Long Hậu<br>Chi phí xây dựng mạng điện hạ thế | 65.173.250.990         | -  |
|  |                  |  | 4.424.566.353          | -  |
|  |                  |  | <b>160.165.551.751</b> | <b>255.892.000</b>                                   |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>               |                  |  |                        |  |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn     | Công ty liên kết | Đặt cọc thuê văn phòng   | 907.128.338            | 771.904.238  |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>   |                  |  |                        |  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước | Công ty liên kết | Theo thỏa thuận về việc giao nhận nền bố trí tái định cư Khu dân cư Hiệp Phước 1       | 33.505.204.755 0       | -  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. 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                 | 4.623.295.680                 |
| Từ 1 đến 5 năm   | 23.116.478.400                | 23.116.478.400                |
| Trên 5 năm       | <u>154.109.856.000</u>        | <u>158.733.151.680</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>181.849.630.080</u></b> | <b><u>186.472.925.760</u></b> |

#### *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 2018, 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       | 24.897.075.041               | 27.305.286.939               |
| Từ 1 đến 5 năm   | 14.538.544.911               | 12.995.657.650               |
| Trên 5 năm       | <u>4.160.192.400</u>         | <u>-</u>                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>43.595.812.352</u></b> | <b><u>40.300.944.589</u></b> |

### 33. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Vào ngày 18 tháng 10 năm 2018, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh ("TTTP") đã đưa ra kết luận thanh tra về việc thanh tra hoạt động sản xuất kinh doanh tại Công ty tại văn bản số 33KL-TTTP-P6, trong đó, TTTP đã đưa ra kết luận đối với các vấn đề bao gồm: (1) việc quản lý, điều hành các hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý vốn và tài sản; (2) về công tác quản lý tài chính, tài sản và chế độ kế toán; (3) thực hiện dự án đầu tư; (4) việc giảm tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty tại các công ty thành viên; và (5) về thoái vốn đầu tư theo đề án tái cơ cấu (giai đoạn 2016-2017), đồng thời TTTP đã đưa ra kiến nghị biện pháp xử lý đối với các kết luận nêu trên.

Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty đã thực hiện điều chỉnh một số số liệu tài chính có liên quan như được thuyết minh trong báo cáo tài chính nhất, và ngoài ra, Nhóm Công ty cũng đang trong quá trình thực hiện các biện pháp xử lý đối với kết quả thanh tra theo như kiến nghị trong văn bản nói trên.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC**

Trong năm 2018, Kiểm toán Nhà nước ("KTNN") đã thực hiện kiểm báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017. Theo đó, căn cứ vào Biên bản KTNN ngày 20 tháng 9 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

*Trích bổ sung lãi phải thu*

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã ghi nhận bổ sung tiền lãi chậm thanh toán các khoản phải thu liên quan đến các khoản công nợ chưa thanh toán của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Giao thông Hồng Lĩnh với tổng số tiền là 29.040.637.745 VND. Theo đó, Nhóm Công ty ghi tăng khoản mục "Phải thu ngắn hạn khác" và khoản mục "Doanh thu hoạt động tài chính" cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 với cùng số tiền đã nêu.

*Kết chuyển phần lợi nhuận sau thuế còn lại phải nộp ngân sách Nhà nước*

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã ghi tăng khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" và ghi giảm khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 với cùng số tiền là 306.593.380.235 VND liên quan đến phần lợi nhuận sau thuế còn lại phải nộp về ngân sách Nhà nước.

Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc cũng đã phân loại lại một số khoản mục theo yêu cầu của KTNN.

Chi tiết ảnh hưởng của các điều chỉnh lại và phân loại lại được trình bày như sau:

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC (tiếp theo)

|  | Số đầu năm<br>(đã trình bày trước đây) | Ảnh hưởng của<br>điều chỉnh lại | Ảnh hưởng của<br>phân loại lại | Số đầu năm<br>(được trình bày lại) | VND |
|--|--|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----|
| <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>         |  |                                 |                                |                                    |     |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 49.998.415.461                         | -                               | 15.144.759.250                 | 65.143.174.711                     |     |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 508.970.615.395                        | 29.017.381.525                  | 23.256.220                     | 538.011.253.140                    |     |
| Hàng tồn kho                                 | 405.606.100.139                        | -                               | (117.807.929.781)              | 287.798.170.358                    |     |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 12.674.905.405                         | -                               | (1.540.936.902)                | 11.133.968.503                     |     |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 374.012.448.824                        | -                               | 97.224.707.054                 | 471.237.155.878                    |     |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 1.811.100.679.642                      | -                               | 6.644.537.045                  | 1.817.745.216.687                  |     |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 103.135.972.969                        | -                               | (18.609.910.997)               | 84.526.061.972                     |     |
| Thuế và khoản phải nộp Nhà nước              | 1.462.603.467                          | 335.610.761.760                 | (164.346.474)                  | 336.909.018.753                    |     |
| Phải trả ngắn hạn khác                       | 144.523.644.942                        | -                               | (147.260.640)                  | 144.376.384.302                    |     |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn             | -                                      | -                               | 18.609.910.997                 | 18.609.910.997                     |     |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 3.705.413.893.810                      | (306.593.380.235)               | -                              | 3.398.820.513.575                  |     |

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

|   |                   |                |   |                   |
|---|-------------------|----------------|---|-------------------|
| Doanh thu hoạt động tài chính           | 201.033.419.690   | 29.017.381.525 | - | 230.050.801.215   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp            | (114.842.147.595) | 140.318.842    | - | (114.982.466.437) |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 1.166.567.649.484 | 28.877.062.683 | - | 1.195.444.712.167 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế       | 1.175.654.564.007 | 28.877.062.683 | - | 1.204.531.626.690 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành             | (206.112.638)     | 1.517.680.682  | - | (1.723.793.320)   |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                 | 1.174.832.070.890 | 28.583.216.010 | - | 1.202.191.452.891 |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**


|                                   |                     |                  |   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|------------------|---|---------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.175.654.564.007   | 28.877.062.683   | - | 1.204.531.626.690   |
| Lãi từ hoạt động đầu tư           | (1.210.368.385.705) | (29.017.381.525) | - | (1.239.385.767.230) |
| Giải các khoản phải thu           | (7.997.278.780)     | 140.318.842      | - | (7.856.959.938)     |

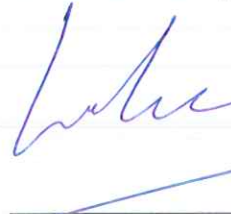


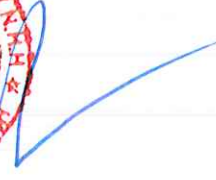
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

  
\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thái Bình  
Người lập

  
\_\_\_\_\_  
Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên



Ngày 15 tháng 6 năm 2019