

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

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 41

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

### HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

Ông Lê Hoàng Minh	Chủ tịch	
Ông Tê 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 Tê 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 Tê 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 theo Công văn số 862/UNĐN-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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đáp ứng các quy định về công bố thông tin hiện hành.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

Số tham chiếu: 61242325/20264143

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập trên để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Ngoài ra, chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 30 của báo cáo tài chính riêng 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 riêng này, 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 riêng, và ngoài ra, 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 các 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: 3021-2019-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.718.180.060.282</b>	<b>2.049.710.982.413</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>107.433.959.148</b>	<b>267.982.260.722</b>
111	1. Tiền		8.433.959.148	8.961.838.500
112	2. Các khoản tương đương tiền		99.000.000.000	259.020.422.222
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>800.000.000.000</b>	<b>805.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		800.000.000.000	805.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>587.422.573.036</b>	<b>701.436.942.727</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	37.512.985.869	46.319.913.799
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	101.869.889.569	120.875.603.083
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	448.483.416.598	534.685.144.845
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2	(443.719.000)	(443.719.000)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>222.693.882.466</b>	<b>266.999.338.273</b>
141	1. Hàng tồn kho		222.693.882.466	266.999.338.273
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>629.645.632</b>	<b>8.292.440.691</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		629.645.632	358.960.090
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.079.436.336
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	6.854.044.265

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.595.108.384.434</b>	<b>3.617.653.390.192</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>262.238.105.059</b>	<b>255.340.737.553</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	7	30.628.741.607	32.452.256.687
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>29.179.585.632</b>	<b>31.956.845.162</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	28.789.176.534	31.456.665.163
222	Nguyên giá		55.992.394.635	55.470.578.696
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(27.203.218.101)	(24.013.913.533)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	390.409.098	500.179.999
228	Nguyên giá		1.146.894.000	874.594.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(756.484.902)	(374.414.001)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</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>13</b>	<b>1.600.371.118.876</b>	<b>1.616.079.740.779</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	97.224.707.054	97.224.707.054
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	1.503.146.411.822	1.518.855.033.725
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.593.016.173.574</b>	<b>1.595.816.173.574</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		489.000.000.000	489.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.446.413.978.521	1.446.413.978.521
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.800.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(342.397.804.947)	(342.397.804.947)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>146.082.047</b>	<b>999.988.519</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		146.082.047	999.988.519
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.313.288.444.716</b>	<b>5.667.364.372.605</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>967.455.258.451</b>	<b>837.177.065.896</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>690.560.745.254</b>	<b>569.911.279.059</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	20.034.860.481	3.101.172.523
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	36.076.978.080	4.737.542.590
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	363.990.398.937	335.887.054.987
314	4. Phải trả người lao động		56.361.640.902	52.555.697.750
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	186.747.536.646	46.282.636.452
320	6. Vay ngắn hạn	18	-	100.000.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		27.349.330.208	27.347.174.757
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>276.894.513.197</b>	<b>267.265.786.837</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	24.357.864.632	18.609.910.997
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	252.536.648.565	248.655.875.840
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.345.833.186.265</b>	<b>4.830.187.306.709</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>20</b>	<b>4.345.833.186.265</b>	<b>4.830.187.306.709</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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		1.275.583.086.551	1.075.806.055.433
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		48.096.667.710	732.227.819.272
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		48.096.667.710	732.227.819.272
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.313.288.444.716</b>	<b>5.667.364.372.605</b>

Nguyễn Thái Bình  
Người lập

Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng

Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	137.586.029.033	59.412.923.238
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	137.586.029.033	59.412.923.238
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22, 26	(75.000.633.523)	(27.762.227.976)
20	4. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.585.395.510	31.650.695.262
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	86.441.370.796	761.152.754.080
22	6. Chi phí tài chính	24	(9.915.748.308)	(9.681.222.277)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(9.915.748.308)	(8.681.863.926)
25	7. Chi phí bán hàng	23, 26	(7.352.102.877)	(7.682.257.597)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23, 26	(78.434.903.096)	(87.216.990.895)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		53.324.012.025	688.222.978.573
31	10. Thu nhập khác	25	630.545.797.553	8.871.540.787
32	11. Chi phí khác		(2.112.643.645)	(763.586.850)
40	12. Lợi nhuận khác		628.433.153.908	8.107.953.937
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		681.757.165.933	696.330.932.510
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(15.833.728.872)	(1.723.793.320)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		665.923.437.061	694.607.139.190

Nguyễn Thái Bình  
Người lập

Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng



Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

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

VND

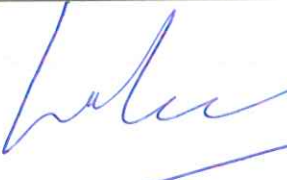
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>681.757.165.933</b>	<b>696.330.932.510</b>
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	11.175.663.071	11.401.037.702
03	dự phòng		-	(59.147.377.890)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(662.393)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(712.786.987.559)	(761.070.150.250)
06	Chi phí lãi vay	24	9.915.748.308	8.681.863.926
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(9.938.410.247)</b>	<b>(103.804.356.395)</b>
09	Giảm các khoản phải thu		140.993.371.784	120.807.862.300
10	Giảm hàng tồn kho		44.305.455.807	16.976.287.321
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		224.492.200.395	(13.642.109.576)
12	Giảm chi phí trả trước		583.220.930	1.516.540.915
13	Tiền lãi vay đã trả		(9.915.748.308)	(8.681.863.926)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(169.094.549)	(14.278.816.701)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>390.350.995.812</b>	<b>(1.106.456.062)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.534.650.182)	(79.440.307.565)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	907.272.728
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 chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(147.202.237.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.800.000.000	130.592.900.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		678.786.987.559	319.587.663.893
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>676.331.454.791</b>	<b>74.799.781.339</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	18	305.369.546.226	650.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(405.369.546.226)	(850.000.000.000)
36	Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	20.3	(1.127.230.752.177)	(704.137.640.491)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.227.230.752.177)	(904.137.640.491)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(160.548.301.574)	(830.444.315.214)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		267.982.260.722	1.098.425.913.543
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	662.393
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	107.433.959.148	267.982.260.722

  
Nguyễn Thái Bình  
Người lập

  
Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng

  
Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 125 người (31 tháng 12 năm 2017: 117 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty là công ty mẹ của công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 14 và Công ty đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 để đáp ứng về các quy định hiện hành.

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

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

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

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

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

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Các khoản phải thu**

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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

**Bất động sản tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

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

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

#### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho khác*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

#### 3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

#### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 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*

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

#### 3.8 *Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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



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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

#### 3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▸ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

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

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

#### 3.14 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

► *Quý khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.15 *Chênh lệch đánh giá lại tài sản*

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

#### 3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu bất động sản*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập và được ghi nhận vào thu nhập khác theo Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 8 tháng 3 năm 2018 "sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp"

#### 3.17 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.18 Các bên liên quan

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

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	170.933.000	301.418.000
Tiền gửi ngân hàng	8.263.026.148	8.660.420.500
Các khoản tương đương tiền	<u>99.000.000.000</u>	<u>259.020.422.222</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>107.433.959.148</u></b>	<b><u>267.982.260.722</u></b>

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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

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

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

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Các bên khác	25.915.628.944	25.286.196.637
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	7.925.200.000	7.925.200.000
Khác	17.990.428.944	17.360.996.637
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>11.597.356.925</u>	<u>21.033.717.162</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.512.985.869</u></b>	<b><u>46.319.913.799</u></b>

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	92.602.040.247	108.799.046.261
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8	24.731.368.784	24.731.368.784
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8	22.799.601.812	22.799.601.812
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific	22.739.847.608	22.739.847.608
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng		
Giao thông Hồng Lĩnh	10.529.883.000	16.529.883.000
Khác	11.801.339.043	21.998.345.057
Bên liên quan (Thuyết minh số 28)	<u>9.267.849.322</u>	<u>12.076.556.822</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>101.869.889.569</u></b>	<b><u>120.875.603.083</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(443.719.000)</u>	<u>(443.719.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>101.426.170.569</u></b>	<b><u>120.431.884.083</u></b>

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

**7. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
<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 Tiếp vận Đông Sài Gòn	1.223.834.009	15.959.180.431
Tạm ứng cho nhân viên	425.192.350	228.750.961
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Giao thông Hồng Lĩnh	-	94.058.509.794
Công ty Cổ phần Long Hậu	-	8.994.165.073
Phải thu khác	1.834.390.239	4.444.538.586
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>448.483.416.598</b>	<b>534.685.144.845</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	446.223.834.009	435.953.345.504
<i>Các bên khác</i>	2.259.582.589	98.731.799.341
<b>Dài hạn</b>		
Từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (ii)	29.505.810.510	29.505.810.510
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.122.931.097	2.946.446.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.628.741.607</b>	<b>32.452.256.687</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	30.128.741.607	30.452.256.687
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	500.000.000	2.000.000.000

(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.

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

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)</i>
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
Công cụ, dụng cụ	214.701.441	216.516.828
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	25.268.946	20.534.812
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>222.693.882.466</u></b>	<b><u>266.999.338.273</u></b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN**

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

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

B09-DN

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

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	37.732.976.755	5.927.591.455	7.035.589.309	3.715.324.935	1.059.096.242	55.470.578.696
Mua trong năm	-	-	-	823.518.182	-	823.518.182
Thanh lý	-	-	(301.702.243)	-	-	(301.702.243)
Số cuối năm	37.732.976.755	5.927.591.455	6.733.887.066	4.538.843.117	1.059.096.242	55.992.394.635
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	339.385.850	727.994.000	3.861.622.655	1.910.232.207	-	6.839.234.712
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	(11.716.811.871)	(4.784.247.889)	(4.594.713.491)	(2.282.682.583)	(635.457.699)	(24.013.913.533)
Khấu hao trong năm	(1.354.124.610)	(756.536.976)	(828.267.960)	(499.122.453)	(52.954.812)	(3.491.006.811)
Thanh lý	-	-	301.702.243	-	-	301.702.243
Số cuối năm	(13.070.936.481)	(5.540.784.865)	(5.121.279.208)	(2.781.805.036)	(688.412.511)	(27.203.218.101)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	26.016.164.884	1.143.343.566	2.440.875.818	1.432.642.352	423.638.543	31.456.665.163
Số cuối năm	24.662.040.274	386.806.590	1.612.607.858	1.757.038.081	370.683.731	28.789.176.534

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

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

*Phần mềm máy tính*

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	874.594.000
Mua mới trong năm	<u>272.300.000</u>
Số cuối năm	<u>1.146.894.000</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu năm	(374.414.001)
Hao mòn trong năm	<u>(382.070.901)</u>
Số cuối năm	<u>(756.484.902)</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>500.179.999</u>
Số cuối năm	<u>390.409.098</u>

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

*Nhà cửa và vật kiến trúc*

**Nguyên giá:**

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

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	(57.131.852.779)
Khấu hao 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

Đây là khoản chi phí mua nền và xây dựng chung cư R1 thuộc Khu định cư An Phú Tây tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

**13.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
		VND
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	394.102.978.097
Tuyến đường 2,2km	240.111.872.446	240.111.872.446
Khu dân cư Hiệp Phước I	145.637.042.255	143.174.481.324
Chi phí nạo vét sông Soài Rạp	87.806.971.590	87.806.971.590
Khu dân cư Hiệp Phước II	64.548.370.748	64.548.370.748
Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2)	39.096.538.665	39.069.265.938
Khu dân cư Long Thới	38.995.114.172	38.451.092.478
Khu đô thị cảng Hiệp Phước	20.599.259.030	20.551.531.758
Các công trình, dự án khác	37.887.364.625	57.160.569.152
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.503.146.411.822</u></b>	<b><u>1.518.855.033.725</u></b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	489.000.000.000	489.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 14.2)	1.446.413.978.521	1.446.413.978.521
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	2.800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.935.413.978.521</u></b>	<b><u>1.938.213.978.521</u></b>
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	<u>(342.397.804.947)</u>	<u>(342.397.804.947)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.593.016.173.574</u></b>	<b><u>1.595.816.173.574</u></b>

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

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

**14.1 Đầu tư vào công ty con**

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

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

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

B09-DN

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

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

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

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



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

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

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

(\*) Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Sadeco") đã hoàn thành phát hành 9.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 40.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông chiến lược theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-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 Công ty trong Sadeco 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 riêng, 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.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	1.632.522.737	2.107.126.333
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	18.402.337.744	994.046.190
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.034.860.481</u></b>	<b><u>3.101.172.523</u></b>

**15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm ( <i>Trình bày lại – Thuyết minh số 31</i> )
Nền tái định cư khu dân cư Hiệp Phước 1	35.830.826.755	2.325.622.000
Khu tái định cư Long Hậu	-	2.287.537.000
Khác	246.151.325	124.383.590
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>36.076.978.080</u></b>	<b><u>4.737.542.590</u></b>

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

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

	VND			
	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)	Số phải trả trong năm	Số đã trả trong năm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế GTGT	1.346.392.410	9.019.735.778	(8.711.229.015)	1.654.899.173
Lợi nhuận phải nộp	333.952.762.236	1.144.820.306.388	(1.127.230.752.177)	351.542.316.447
Thuế TNDN	-	17.373.751.932	(6.854.044.265)	10.519.707.667
Thuế thu nhập cá nhân	586.836.706	3.611.118.571	(3.925.543.262)	272.412.015
Khác	1.063.635	3.000.000	(3.000.000)	1.063.635
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>335.887.054.987</u></b>	<b><u>1.174.827.912.669</u></b>	<b><u>(1.146.724.568.719)</u></b>	<b><u>363.990.398.937</u></b>

	VND			
	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)	Số phải thu trong năm	Số đã căn trừ trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế TNDN (Thuyết minh số 27.2)	6.854.044.265	-	(6.854.044.265)	-

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

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>186.747.536.646</b>	<b>46.282.636.452</b>
Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (*)	90.567.734.408	-
Công ty Cổ Phần Long Hậu	69.597.817.343	-
Khoản bồi thường đất ngoài ranh KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2	12.338.815.320	12.338.815.320
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Giao Thông Hồng Lĩnh	3.625.111.970	9.279.920.000
Ký quỹ thuê văn phòng	3.273.736.400	3.394.591.376
Nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu Hiệp Phước 1	2.152.000.000	17.697.391.800
Kinh phí công đoàn	77.123.674	1.491.184.713
Khác	5.115.197.531	2.080.733.243
<b>Dài hạn</b>	<b>252.536.648.565</b>	<b>248.655.875.840</b>
Phải trả ngân sách Nhà nước	239.994.001.019	236.312.392.734
Nhận ký quỹ thuê văn phòng	7.407.117.546	7.343.483.106
Nhận ký quỹ cho thuê đất Lô đất H8-1 Phú Mỹ Hưng	5.000.000.000	5.000.000.000
Khác	135.530.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.284.185.211</b>	<b>294.938.512.292</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	278.211.505.122	293.910.716.054
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	161.072.680.089	1.027.796.238

(\*) Theo biên bản đối xác nhận công nợ ngày 24 tháng 1 năm 2019 giữa 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 cản 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.

**18. VAY NGẮN HẠN**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	100.000.000.000	305.369.546.226	(405.369.546.226)	-

**19. 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

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

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 20.1 Tính hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước:</b>						VND
Số đầu năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	885.882.567.180	236.312.392.734	1.285.816.167.338	5.430.164.559.256
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	666.023.923.180	666.023.923.180
Phân phối lợi nhuận	-	-	199.807.176.954	-	(199.807.176.954)	-
Nộp ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(704.137.640.491)	(704.137.640.491)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.847.200.000)	(10.847.200.000)
Phân loại lại	-	-	-	(236.312.392.734)	-	(236.312.392.734)
Thanh toán tiền chậm nộp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-	(10.083.431.401)	-	-	(10.083.431.401)
Tăng khác	-	-	199.742.700	-	549.292.425	749.035.125
Số cuối năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.075.806.055.433	-	1.037.597.365.498	5.135.556.852.935
<b>Năm nay:</b>						
Số đầu năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.075.806.055.433	-	1.037.597.365.498	5.135.556.852.935
Theo báo cáo năm trước						
Điều chỉnh theo biên bản Kiểm toán Nhà nước ("KTNN")	-	-	-	-	(305.369.546.226)	(305.369.546.226)
Đã điều chỉnh lại – Thuyết minh số 31	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.075.806.055.433	-	732.227.819.272	4.830.187.306.709
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	665.923.437.061	665.923.437.061
Phân phối lợi nhuận	-	-	199.777.031.118	-	(199.777.031.118)	-
Nộp lại 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	1.275.583.086.551	-	48.096.667.710	4.345.833.186.265

(\*) 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**20.2 Vốn điều lệ**

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

**20.3 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)

**21. DOANH THU**

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>137.586.029.033</b>	<b>59.412.923.238</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán bất động sản	95.539.953.902	18.068.451.454
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	42.046.075.131	41.344.471.784
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>137.586.029.033</b>	<b>59.412.923.238</b>



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

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Lãi tiền gửi	80.340.067.333	68.707.047.733
Lãi trả chậm	6.101.303.463	30.565.090.187
Lãi thoái vốn đầu tư	-	85.679.131.890
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	576.201.484.270
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>86.441.370.796</u></b>	<b><u>761.152.754.080</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	64.501.994.507	17.037.888.266
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	10.498.639.016	10.724.339.710
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>75.000.633.523</u></b>	<b><u>27.762.227.976</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>7.352.102.877</b>	<b>7.682.257.597</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.187.154.276	6.411.418.608
Chi phí bán hàng khác	1.164.948.601	1.270.838.989
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>78.434.903.096</b>	<b>87.216.990.895</b>
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	51.599.594.047	52.404.791.888
- Chi phí lương người lao động	38.441.520.000	39.427.200.000
- Chi phí lương người quản lý	7.824.733.400	7.923.200.000
- Chi phí Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	4.226.561.103	3.931.386.435
- Tiền com trua	1.106.779.544	1.123.005.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.467.214.040	11.567.378.293
Chi phí khấu hao	5.133.167.299	5.388.266.798
Chi phí khác	12.234.927.710	17.856.553.916
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>85.787.005.973</u></b>	<b><u>94.899.248.492</u></b>

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

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	9.915.748.308	8.681.863.926
Chi phí tài chính khác	-	999.358.351
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.915.748.308</b>	<b>9.681.222.277</b>

**25. THU NHẬP KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	626.345.616.763	-
Thu nhập khác	4.200.180.790	8.871.540.787
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>630.545.797.553</b>	<b>8.871.540.787</b>

**26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã bán	64.501.994.507	17.037.888.266
Chi phí nhân viên	51.599.594.047	52.404.791.888
- Chi phí lương người lao động	38.441.520.000	39.427.200.000
- Chi phí lương người quản lý	7.824.733.400	7.923.200.000
- Chi phí Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	4.226.561.103	3.931.386.435
- Tiền cơm trưa	1.106.779.544	1.123.005.453
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh 10, 11 và 12)	11.175.663.071	11.401.037.702
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.819.316.917	19.249.635.890
Chi phí khác	16.691.070.954	22.568.122.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>160.787.639.496</b>	<b>122.661.476.468</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với mức thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế (năm 2017: 20%).

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.833.728.872	1.723.793.320

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

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

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
		VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>681.757.165.933</b>	<b>696.330.932.510</b>
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Thu nhập chịu thuế khác	10.229.964.618	11.689.510.338
Chi phí không được trừ	4.517.952.845	8.615.067.713
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(617.336.439.036)	(576.201.484.270)
Thay đổi chi phí lương	-	12.672.051.122
Thay đổi chi phí phải trả	-	279.990.818
<b>Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>79.168.644.360</b>	<b>153.386.068.231</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(144.767.101.633)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm</b>	<b>79.168.644.360</b>	<b>8.618.966.598</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>15.833.728.872</b>	<b>1.723.793.320</b>
Thuế TNDN nộp thừa đầu năm	(6.854.044.265)	(8.601.093.805)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	1.540.023.060	23.256.220
<b>Thuế TNDN phải nộp (nộp thừa) cuối năm (Thuyết minh số 16)</b>	<b>10.519.707.667</b>	<b>(6.854.044.265)</b>

**27.3 Lỗ chuyển sang năm sau**

Lỗ tính thuế năm 2014 đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán theo Biên bản Thanh tra thuế vào ngày 11 tháng 6 năm 2018 và được trình bày lại như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2018		Chưa chuyển lỗ vào ngày 31 tháng 12 năm 2018	
		Lỗ tính thuế	Không được chuyển lỗ		
2014	2019	324.657.025.141	324.657.025.141	-	-

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

B09-DN

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

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

Các giao dịch trọng yếu của 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 lòng Soài Rạp	100.889.793.238	-	862.727.273
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia Chi phí nước sinh hoạt	445.000.000.000 205.291.905	411.000.000.000 191.774.250	
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	74.914.287.950	-	
		Thu nhập cổ tức Mua cổ phần	36.507.717.000 -	19.522.843.500 147.202.237.000	
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 Tiền nền tái định cư KDC An Phú Tây	-	29.918.192.000	
		Thuế Văn Phòng Đặt cọc Thiết kế trụ sở văn phòng	21.052.075.000 2.979.969.516 907.128.338	- 27.000.000 771.904.238	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Mua nhiên liệu, dịch vụ	2.714.688.406	3.067.946.261	
		Lợi nhuận được chia Đặt cọc thuê xe	1.980.000.000 -	1.980.000.000 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>					
Công ty Cổ phần Phát Triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Phải thu tiền 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 và tài sản gắn liền với đất - 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 và tài sản gắn liền với đất - 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>Phải thu ngắn hạn khác</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 Tiếp vận Đông Sài Gòn	Công ty con	Chi phí sử dụng vốn	1.223.834.009	15.959.180.432	
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Chi phí giải phóng mặt bằng và xây dựng KCN Long Hậu	-	8.994.165.072	
			<b>446.223.834.009</b>	<b>435.953.345.504</b>	

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

B09-DN

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

### 28. 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 (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
				VND
<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 Ứng trước tiền nước	6.094.020.240	6.094.020.240 4.480.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Chi phí bồi thường 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 nhà máy xử lý nước thải	-	803.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Phí thuê xe và mua hàng hóa	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

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

### 28. 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</i> <i>(Trình bày lại –</i> <i>Thuyết minh số 31)</i>
				<i>VND</i>
<b><i>Phải trả ngắn hạn khác</i></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 Soai 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><i>Phải trả dài hạn khác</i></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><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></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	33.505.204.755.00	-

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

## 29. 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	154.109.856.000	158.733.151.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.849.630.080</b>	<b>186.472.925.760</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	4.160.192.400	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.595.812.352</b>	<b>40.300.944.589</b>

## 30. 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 riêng này, 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 riêng, và ngoài ra, 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. 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 Công ty đã điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính 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 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 và Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn với tổng số tiền là 30.241.215.534 VND. Theo đó, 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 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 VND 335.470.442.918 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

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

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

	Số đầu năm (đã trình bày trước đây)	Ảnh hưởng của điều chỉnh lại	Ảnh hưởng của phân loại lại	Số đầu năm (được trình bày lại) VND
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG</b>				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31.175.154.549	-	15.144.759.250	46.319.913.799
Phải thu ngắn hạn khác	504.420.673.091	30.241.215.534	23.256.220	534.685.144.845
Hàng tồn kho	384.807.268.054	-	(117.807.929.781)	266.999.338.273
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	8.394.981.167	-	(1.540.936.902)	6.854.044.265
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	97.224.707.054	97.224.707.054
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.512.210.496.680	-	6.644.537.045	1.518.855.033.725
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	23.347.453.587	-	(18.609.910.997)	4.737.542.590
Thuế và khoản phải nộp Nhà nước	440.639.701	335.610.761.760	(164.346.474)	335.887.054.987
Phải trả ngắn hạn khác	46.429.897.092	-	(147.260.640)	46.282.636.452
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	18.609.910.997	18.609.910.997
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.037.597.365.498	(305.369.546.226)	732.227.819.272	732.227.819.272
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG</b>				
Doanh thu hoạt động tài chính	730.911.538.546	30.241.215.534	-	761.152.754.080
Chi phí quản lý doanh nghiệp	87.076.672.053	140.318.842	-	87.216.990.895
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	658.122.081.881	30.100.896.692	-	688.222.978.573
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	666.230.035.818	30.100.896.692	-	696.330.932.510
Chi phí thuế TNDN hiện hành	206.112.638	1.517.680.682	-	1.723.793.320
Lợi nhuận sau thuế TNDN	666.023.923.180	28.583.216.010	-	694.607.139.190
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG</b>				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	666.230.035.818	30.100.896.692	-	696.330.932.510
Lãi từ hoạt động đầu tư	(730.828.934.716)	(30.241.215.534)	-	(761.070.150.250)
Giảm các khoản phải thu	120.667.543.458	140.318.842	-	120.807.862.300

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

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

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



Nguyễn Thái Bình  
Người lập



Trần Đình Thu Nhi  
Kế toán trưởng



Lê Hoàng Minh  
Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Ngày 27 tháng 3 năm 2019

