

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



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

MỤC LỤC

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



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 kinh doanh chính trong năm của Công ty là kinh doanh bất động sản, 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 Phạm Phú Quốc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 12 năm 2019
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên	
Ông Vũ Xuân Đức	Thành viên	
Ông Võ Hồng Tài	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 9 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Bùi Hải Hà	Thành viên	hết nhiệm kỳ ngày 6 tháng 1 năm 2019
Bà Trương Thị Hương Giang	Thành viên	hết nhiệm kỳ ngày 7 tháng 12 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 Phạm Phú Quốc	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm 3 tháng 12 năm 2019
Ông Phùng Đức Trí	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Đăng Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2019
Ông Lâm Trung Nhân	Phó Tổng Giám đốc	nghỉ hưu ngày 1 tháng 7 năm 2019
Ông Nguyễn Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	hết nhiệm kỳ ngày 3 tháng 9 năm 2019

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 Lê Hoàng Minh là Người Đại diện theo pháp luật từ ngày 1 tháng 1 năm 2019 đến ngày 2 tháng 12 năm 2019 theo Công văn số 862/UBND-NCPC; và
- Ông Phạm Phú Quốc là Người Đại diện theo Pháp luật từ ngày 3 tháng 12 năm 2019 đến ngày lập báo cáo theo QĐ số 144/QĐ-UBND-TC.

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") 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 2019.

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 2019, 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 2019 để đáp ứng các quy định 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 2019 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:



Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61242325/21093713

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 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày trong Thuyết minh số 9 của báo cáo tài chính riêng, Công ty hiện đang ghi nhận khoản cho Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn ("SPCT") vay dài hạn theo thỏa thuận tài trợ vốn theo tỷ lệ vốn góp vào SPCT ngày 29 tháng 1 năm 2008 vào chỉ tiêu "Phải thu về cho vay dài hạn" trên bảng cân đối kế toán riêng với số tiền là 231.609.363.452 VND. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của khoản phải thu về cho vay dài hạn này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết điều chỉnh các khoản mục nói trên hay không và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng có thể có của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 2019, 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.

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

Lý Hồng Mỹ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4175-2017-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.579.887.308.741	1.718.180.060.282
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	87.552.105.004	107.433.959.148
111	1. Tiền		67.511.009.114	8.433.959.148
112	2. Các khoản tương đương tiền		20.041.095.890	99.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		800.000.000.000	800.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	800.000.000.000	800.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		469.077.165.680	587.422.573.036
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	36.034.693.269	37.512.985.869
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	100.154.215.850	101.869.889.569
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	333.331.975.561	448.483.416.598
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.2	(443.719.000)	(443.719.000)
140	IV. Hàng tồn kho	8	222.690.453.753	222.693.882.466
141	1. Hàng tồn kho		222.690.453.753	222.693.882.466
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		567.584.304	629.645.632
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		567.584.304	629.645.632

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.763.830.236.220	3.586.904.485.057
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		261.182.486.962	262.238.105.059
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	231.609.363.452	231.609.363.452
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	29.573.123.510	30.628.741.607
220	II. Tài sản cố định		19.459.605.515	29.179.585.632
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	19.423.004.808	28.789.176.534
222	Nguyên giá		48.748.778.719	55.992.394.635
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(29.325.773.911)	(27.203.218.101)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	36.600.707	390.409.098
228	Nguyên giá		1.146.894.000	1.146.894.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.110.293.293)	(756.484.902)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	109.082.641.670	110.157.319.246
231	1. Nguyên giá		181.835.373.300	174.591.757.384
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.752.731.630)	(64.434.438.138)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	1.591.089.328.499	1.592.167.219.499
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	1.493.864.621.445	1.494.942.512.445
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		1.783.016.173.574	1.593.016.173.574
251	1. Đầu tư vào công ty con	14	489.000.000.000	489.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	14	1.446.413.978.521	1.446.413.978.521
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(342.397.804.947)	(342.397.804.947)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	190.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	146.082.047
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	146.082.047
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.343.717.544.961	5.305.084.545.339

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		777.448.681.026	943.720.869.529
310	I. Nợ ngắn hạn		393.726.156.549	556.555.419.194
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	20.273.131.601	20.034.860.481
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	2.398.556.700	2.571.773.325
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	258.087.881.002	417.495.651.304
314	4. Phải trả người lao động		59.960.273.080	56.350.707.502
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	37.110.027.566	32.754.007.491
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		15.896.286.600	27.348.419.091
330	II. Nợ dài hạn		383.722.524.477	387.165.450.335
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	135.303.693.476	134.628.801.770
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	248.418.831.001	252.536.648.565
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.566.268.863.935	4.361.363.675.810
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	4.566.268.863.935	4.361.363.675.810
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		1.496.018.764.221	1.291.113.576.096
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		48.096.667.710	48.096.667.710
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		48.096.667.710	48.096.667.710
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.343.717.544.961	5.305.084.545.339

Mai Thành Nam
Người lập

Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng

Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

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

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	41.937.768.875	137.586.029.033
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	41.937.768.875	137.586.029.033
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21, 24	(11.828.908.263)	(75.000.633.523)
20	4. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		30.108.860.612	62.585.395.510
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	64.194.563.519	86.441.370.796
22	6. Chi phí tài chính		-	(9.915.748.308)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(9.915.748.308)
25	7. Chi phí bán hàng	22, 24	(7.609.057.767)	(7.352.102.877)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22, 24	(66.521.063.919)	(78.423.969.696)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.173.302.445	53.334.945.425
31	10. Thu nhập khác	23	690.124.270.942	690.603.662.750
32	11. Chi phí khác	23	(5.291.514.067)	(10.321.179.387)
40	12. Lợi nhuận khác	23	684.832.756.875	680.282.483.363
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		705.006.059.320	733.617.428.788
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(8.659.596.607)	(15.925.693.244)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		696.346.462.713	717.691.735.544

Mai Thành Nam
Người lập

Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng

Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		705.006.059.320	733.617.428.788
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11, 12	10.794.657.693	11.175.663.071
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(753.250.225.555)	(712.786.987.559)
06	Chi phí lãi vay		-	9.915.748.308
08	(Lỗ) lãi từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(37.449.508.542)	41.921.852.608
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(3.596.974.547)	140.993.371.784
10	Giảm hàng tồn kho		3.428.713	44.305.455.807
11	Tăng các khoản phải trả		2.991.799.866	172.631.937.540
12	Giảm chi phí trả trước		139.881.038	583.220.930
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(9.915.748.308)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(19.256.780.361)	-
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		73.025.555	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.011.806.853)	(169.094.549)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(68.106.935.131)	390.350.995.812
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.577.501.233)	(1.534.650.182)
23	Tiền chi cho gửi tiết kiệm có kỳ hạn		(1.387.350.000.000)	(8.720.882.586)
24	Tiền thu hồi tiết kiệm có kỳ hạn		1.197.350.000.000	5.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.800.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		876.249.633.555	678.786.987.559
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		684.672.132.322	676.331.454.791

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	305.369.546.226
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(405.369.546.226)
36	Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	19.3	(636.447.051.335)	(1.127.230.752.177)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(636.447.051.335)	(1.227.230.752.177)
50	Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(19.881.854.144)	(160.548.301.574)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		107.433.959.148	267.982.260.722
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	87.552.105.004	107.433.959.148

Mai Thành Nam
Người lập

Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng

Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 kinh doanh chính trong năm của Công ty là kinh doanh bất động sản, 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 2019 là 117 người (31 tháng 12 năm 2018: 125 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 2019 để đáp ứng về các quy định 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 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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.

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 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 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 2019 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 2019 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 khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 mà 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 cho chủ sở hữu theo nghị quyết 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 Chênh lệch đánh giá lại tài sản

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập 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 2019 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 2019 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	101.326.000	170.933.000
Tiền gửi ngân hàng	67.409.683.114	8.263.026.148
Các khoản tương đương tiền	20.041.095.890	99.000.000.000
TỔNG CỘNG	87.552.105.004	107.433.959.148

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. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 6,9% đến 7,5%/năm.

Các khoản đầu tư dài hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại là 13 tháng tại ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 7,1%/năm.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	24.462.516.506	25.915.628.944
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	7.925.200.000	7.925.200.000
Khác	16.537.316.506	17.990.428.944
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	11.572.176.763	11.597.356.925
TỔNG CỘNG	36.034.693.269	37.512.985.869

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	90.886.366.528	92.602.040.247
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 và Xây dựng		
Giao thông Hồng Lĩnh	10.529.883.000	10.529.883.000
Khác	10.085.665.324	11.801.339.043
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	9.267.849.322	9.267.849.322
TỔNG CỘNG	100.154.215.850	101.869.889.569
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(443.719.000)	(443.719.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	99.710.496.850	101.426.170.569

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng (i)	322.002.000.000	445.000.000.000
Phải thu khác từ nhân viên	8.022.891.325	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo		
tiền độ thanh toán của khách hàng (ii)	1.254.474.356	23.256.220
Tạm ứng cho nhân viên	299.663.711	425.192.350
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đồng Sài Gòn	-	1.223.834.009
Phải thu khác	1.752.946.169	1.811.134.019
TỔNG CỘNG	333.331.975.561	448.483.416.598
<i>Trong đó:</i>		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	322.002.000.000	446.223.834.009
Các bên khác	11.329.975.561	2.259.582.589
Dài hạn		
Từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (iii)	29.505.810.510	29.505.810.510
Ký quỹ, ký cược dài hạn	67.313.000	1.122.931.097
TỔNG CỘNG	29.573.123.510	30.628.741.607
<i>Trong đó:</i>		
Các bên khác	29.573.123.510	30.128.741.607
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	500.000.000
(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 30 tháng 12 năm 2019.	
(ii)	Đây là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp được kê khai và tạm nộp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm từ chuyển nhượng đất nền tái định cư.	
(iii)	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.	

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất nền Khu dân cư An Phú Tây	219.610.162.079	219.610.162.079
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	208.427.520	214.701.441
Nguyên vật liệu	28.114.154	25.268.946
TỔNG CỘNG	222.690.453.753	222.693.882.466

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu 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
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(7.243.615.916)	-	-	-	-	(7.243.615.916)
Số cuối năm	30.489.360.839	5.927.591.455	6.733.887.066	4.538.843.117	1.059.096.242	48.748.778.719
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	593.850.397	5.872.064.455	4.412.167.066	1.910.232.207	-	12.788.314.125
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(13.070.936.481)	(5.540.784.865)	(5.121.279.208)	(2.781.805.036)	(688.412.511)	(27.203.218.101)
Khấu hao trong năm	(1.643.101.278)	(379.402.990)	(503.142.143)	(438.101.832)	(52.954.812)	(3.016.703.055)
Phân loại sang bất động sản đầu tư	894.147.245	-	-	-	-	894.147.245
Số cuối năm	(13.819.890.514)	(5.920.187.855)	(5.624.421.351)	(3.219.906.868)	(741.367.323)	(29.325.773.911)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	24.662.040.274	386.806.590	1.612.607.858	1.757.038.081	370.683.731	28.789.176.534
Số cuối năm	16.669.470.325	7.403.600	1.109.465.715	1.318.936.249	317.728.919	19.423.004.808

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 và số cuối năm

1.146.894.000

Trong đó:

Đã hao mòn hết

720.802.000

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm

(756.484.902)

Hao mòn trong năm

(353.808.391)

Số cuối năm

(1.110.293.293)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm

390.409.098

Số cuối năm

36.600.707

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm

174.591.757.384

Phân loại từ tài sản cố định hữu hình

7.243.615.916

Số cuối năm

181.835.373.300

Trong đó:

Đã khấu hao hết

954.997.368

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm

(64.434.438.138)

Khấu hao trong năm

(7.424.146.247)

Phân loại từ tài sản cố định hữu hình

(894.147.245)

Số cuối năm

(72.752.731.630)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm

110.157.319.246

Số cuối năm

109.082.641.670

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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 2019 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 2019.

13.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 3)	434.240.900.194	434.240.900.194
Khu B, C, D, E Nam Sài Gòn	394.342.978.097	394.222.978.097
Đường nối nút giao thông cầu Bà Chiêm đến		
Khu Công nghiệp Hiệp Phước	240.111.872.446	240.111.872.446
Khu dân cư Hiệp Phước I	145.760.042.255	145.637.042.255
Chi phí nạo vét sông Soài Rạp	87.688.661.796	87.688.661.796
Khu dân cư Hiệp Phước II	64.548.370.748	64.548.370.748
Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2)	38.994.099.950	38.994.099.950
Khu dân cư Long Thới	39.884.341.379	38.995.114.172
Khu đô thị Hiệp Phước	20.981.322.666	20.599.259.030
Các công trình, dự án khác	27.312.031.914	29.904.213.757
TỔNG CỘNG	1.493.864.621.445	1.494.942.512.445

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	489.000.000.000	489.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 14.2)	1.446.413.978.521	1.446.413.978.521
TỔNG CỘNG	1.935.413.978.521	1.935.413.978.521
Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn	(342.397.804.947)	(342.397.804.947)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.593.016.173.574	1.593.016.173.574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Tỷ lệ</i>
	<i>(VND)</i>	<i>(%)</i>	<i>(VND)</i>	<i>(%)</i>
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 của ESL 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 2019 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
TỔNG CỘNG				1.446.413.978.521
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(342.397.804.947)
GIÁ TRỊ THUẬN				1.104.016.173.574

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 liên quan (Thuyết minh số 26)	18.352.812.577	18.402.337.744
Phải trả các bên khác	1.920.319.024	1.632.522.737
TỔNG CỘNG	20.273.131.601	20.034.860.481

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
Nền tái định cư Khu dân cư Hiệp Phước 1	2.325.622.000	2.325.626.327
Nền tái định cư Khu dân cư Long Thới	70.000.000	70.000.000
Khác	2.934.700	176.146.998
TỔNG CỘNG	2.398.556.700	2.571.773.325

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)	Số phải trả trong năm	Số đã trả trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Lợi nhuận phải nộp	387.781.036.502	494.766.386.250	(628.062.246.500)	254.485.176.252
Thuế TNDN (Thuyết minh số 25.2)	10.611.672.039	11.288.853.827	(19.256.780.361)	2.643.745.505
Thuế thu nhập cá nhân	272.412.015	2.527.699.963	(1.946.709.874)	853.402.104
Thuế GTGT	18.829.467.113	3.294.044.969	(22.019.018.576)	104.493.506
Khác	1.063.635	16.021.532.931	(16.021.532.931)	1.063.635
TỔNG CỘNG	417.495.651.304	527.898.517.940	(687.306.288.242)	258.087.881.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
VND		
Ngắn hạn		
Khoản bồi thường đất ngoài ranh		
Khu Công nghiệp ("KCN")		
Hiệp Phước – Giai đoạn 2	12.338.815.320	12.338.815.320
Công ty Cổ phần Long Hậu	4.499.253.543	4.499.253.543
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng		
Giao thông Hồng Lĩnh	3.625.111.970	3.625.111.970
Ký quỹ thuê văn phòng	2.979.502.852	3.273.736.400
Nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền		
sử dụng đất khu Hiệp Phước 1	2.152.000.000	2.152.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	255.892.000	255.892.000
Kinh phí công đoàn	76.594.264	1.494.000.727
Khác	11.182.857.617	5.115.197.531
TỔNG CỘNG	37.110.027.566	32.754.007.491
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	32.354.882.023	27.998.861.948
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	4.755.145.543	4.755.145.543
Dài hạn		
Phải trả ngân sách Nhà nước	236.312.392.734	239.994.001.019
Nhận ký quỹ thuê văn phòng	6.970.908.267	7.407.117.546
Nhận ký quỹ Lô đất H8-1 Phú Mỹ Hưng	5.000.000.000	5.000.000.000
Khác	135.530.000	135.530.000
TỔNG CỘNG	248.418.831.001	252.536.648.565
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	247.492.775.101	251.629.520.227
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	926.055.900	907.128.338

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đây là khoản tiền nhận từ khách hàng theo tiến độ thu tiền nền tái định cư Khu tái định cư Long Hậu và Khu dân cư ("KDC") Long Thới tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
					Tổng cộng
Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28):					
Số đầu năm	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	-	-	-	717.691.735.544	717.691.735.544
Phân phối lợi nhuận	-	-	215.307.520.663	(215.307.520.663)	-
Nộp lại ngân sách nhà nước	-	-	-	(684.131.151.562)	(684.131.151.562)
Nộp lợi nhuận còn lại năm 2018	-	-	-	(496.927.874.881)	(496.927.874.881)
vào ngân sách nhà nước	-	-	-	(5.456.340.000)	(5.456.340.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.291.113.576.096	48.096.667.710	4.361.363.675.810
Năm nay:					
Số đầu năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.291.113.576.096	48.096.667.710	4.361.363.675.810
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	696.346.462.713	696.346.462.713
Phân phối lợi nhuận	-	-	208.903.938.814	(208.903.938.814)	-
Nộp tiền lãi phát sinh do chậm chuyển lợi nhuận về ngân sách nhà nước	-	-	(3.998.750.689)	-	(3.998.750.689)
Nộp lợi nhuận về ngân sách nhà nước	-	-	-	(487.955.875.092)	(487.955.875.092)
Điều chỉnh Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2019	-	-	-	5.258.533.333	5.258.533.333
Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2019	-	-	-	(4.745.182.140)	(4.745.182.140)
Số cuối năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.496.018.764.221	48.096.667.710	4.566.268.863.935

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Vốn điều lệ

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

19.3 Các giao dịch nộp lợi nhuận về ngân sách nhà nước

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm và số cuối năm	2.926.403.800.000	2.926.403.800.000
Lợi nhuận nộp về ngân sách nhà nước		
Số phải nộp	487.955.875.092	1.181.059.051.443
Số đã nộp	(636.447.051.335)	(1.127.230.752.177)

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu thuần	<u>41.937.768.875</u>	<u>137.586.029.033</u>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	41.937.768.875	42.046.075.131
Doanh thu bán bất động sản	-	95.539.953.902

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	64.080.626.505	80.340.067.333
Lãi trả chậm	113.937.014	6.101.303.463
TỔNG CỘNG	<u>64.194.563.519</u>	<u>86.441.370.796</u>

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	11.828.908.263	10.498.639.016
Giá vốn bất động sản	-	64.501.994.507
TỔNG CỘNG	11.828.908.263	75.000.633.523

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
Chi phí bán hàng	7.609.057.767	7.352.102.877
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.723.341.458	6.187.154.276
Chi phí khác	885.716.309	1.164.948.601
Chi phí quản lý doanh nghiệp	66.521.063.919	78.423.969.696
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	45.038.934.554	51.588.660.647
- Chi phí lương người lao động	34.127.172.000	38.441.520.000
- Chi phí lương người quản lý	5.751.427.680	7.813.800.000
- Chi phí Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	4.113.813.511	4.226.561.103
- Tiền cơm trưa	1.046.521.363	1.106.779.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.629.786.983	9.467.214.040
Chi phí khấu hao	4.752.161.921	5.133.167.299
Chi phí khác	10.100.180.461	12.234.927.710
TỔNG CỘNG	74.130.121.686	85.776.072.573

23. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
Thu nhập khác	690.124.270.942	690.603.662.750
Cổ tức, lợi nhuận được chia	689.057.070.036	626.345.616.763
Thu nhập từ hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và dự án Sông Soài Rạp	-	61.474.742.250
Khác	1.067.200.906	2.783.303.737
Chi phí khác	(5.291.514.067)	(10.321.179.387)
Chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2	-	(8.208.535.742)
Khác	(5.291.514.067)	(2.112.643.645)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	684.832.756.875	680.282.483.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	VND Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
Chi phí nhân viên	45.038.934.554	51.588.660.647
- Chi phí lương người lao động	34.127.172.000	38.441.520.000
- Chi phí lương người quản lý	5.751.427.680	7.813.800.000
- Chi phí Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	4.113.813.511	4.226.561.103
- Tiền cơm trưa	1.046.521.363	1.106.779.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.353.128.441	16.819.316.917
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11 và 12)	10.794.657.693	11.175.663.071
Giá vốn bất động sản đã bán	-	64.501.994.507
Chi phí khác	16.772.309.261	16.691.070.954
TỔNG CỘNG	85.959.029.949	160.776.706.096

25. 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 2018: 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.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(8.659.596.607)	(15.925.693.244)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 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 :

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 28)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	705.006.059.320	733.617.428.788
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Thu nhập chịu thuế khác	11.580.468.173	10.229.964.618
Chi phí không được trừ	7.742.478.716	6.383.718.360
Thay đổi chi phí lương	8.026.046.860	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	(689.057.070.036)	(617.336.439.036)
Chi phí nạo vét Sông Soài Rạp giai đoạn 1	-	(53.266.206.508)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	43.297.983.033	79.628.466.222
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.659.596.607	15.925.693.244
Thuế TNDN phải trả (nộp thừa) đầu năm	10.611.672.039	(6.854.044.265)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	2.629.257.220	4.180.213.680
Thuế TNDN đã trả trong năm	(19.256.780.361)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	2.643.745.505	13.251.862.659

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	435.002.000.000	445.000.000.000
Công ty TNHH Tân Thuận	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	115.438.052.852	72.240.835.031
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	90.215.904.384	61.607.887.005
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Thu nhập cổ tức Nhận hoàn trả chi phí tái định cư KDC Long Hậu	38.941.564.800 -	36.507.717.000 74.914.287.950
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia Thuế Văn Phòng Đặt cọc Tiền nền tái định cư KDC An Phú Tây	7.479.548.000 3.654.426.251 - -	- 2.979.969.516 907.128.338 21.052.075.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia Mua nhiên liệu, dịch vụ	1.980.000.000 -	1.980.000.000 2.714.688.406
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Nhận hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng Dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và dự án Sông Soài Rạp Nhận ứng trước chi phí tái định cư theo thỏa thuận giao nhận nền KDC Hiệp Phước 1 để bố trí tái định cư tại dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 Nhận ứng trước chi phí tái định cư KDC Long Thuận theo thỏa thuận về việc hoàn trả chi phí dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và giai đoạn 2 Nhận hoàn trả công nợ ứng trước nhà cung cấp theo thỏa thuận về việc hoàn trả chi phí dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và giai đoạn 2	- - - -	67.622.216.475 - 33.505.204.755 22.694.262.297
Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	Công ty liên kết	Cho vay	-	10.573.314.466 8.720.882.586

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghị vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
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	5.644.112.530	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	Công ty liên kết	Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất - Chung cư Long Thới	4.024.289.642	4.024.289.642	
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Chuyển nhượng Quyền sử dụng 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	68.749.516	88.931.088	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	4.998.590	
			11.572.176.763	11.597.356.925	
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	322.002.000.000	445.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn	Công ty con	Chi phí sử dụng vốn	-	1.223.834.009	
			322.002.000.000	446.223.834.009	

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
VND				
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Công ty liên kết	Đặt cọc tiền thuê đất	6.094.020.240	6.094.020.240
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	3.173.829.082
			9.267.849.322	9.267.849.322
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Đặt cọc thuê xe	-	500.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	Công ty liên kết	Cho vay	231.609.363.451	231.609.363.452
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Đất nền An Phú Tây	18.247.847.500	18.247.847.500
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Phí thuê xe và mua hàng hóa	104.965.077	140.270.244
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Cung cấp nước uống	-	14.220.000
			18.352.812.577	18.402.337.744

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Long Hậu	Công ty liên kết	Thu hộ Tạm ứng hoàn trả chi phí tái định cư KDC Long Hậu	4.424.566.353	4.424.566.353	4.424.566.353
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	74.687.190	74.687.190	74.687.190
			255.892.000	255.892.000	255.892.000
			4.755.145.543	4.755.145.543	4.755.145.543
Phải trả dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	Công ty liên kết	Đặt cọc thuê văn phòng	926.055.900	907.128.338	907.128.338

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. 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	5.214.919.035	4.623.295.680
Từ 1 đến 5 năm	26.074.595.175	23.116.478.400
Trên 5 năm	168.615.715.465	154.109.856.000
TỔNG CỘNG	199.905.229.675	181.849.630.080

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 kết thúc kỳ kế toán, 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	30.019.173.066	24.897.075.041
Từ 1 đến 5 năm	25.111.030.630	14.538.544.911
Trên 5 năm	4.160.192.400	4.160.192.400
TỔNG CỘNG	59.290.396.096	43.595.812.352

28. TRÌNH BÀY LẠI SỐ LIỆU CỦA NĂM TRƯỚC

Trong năm 2019, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thanh tra theo Quyết định số 1298-QĐ-CT-TT ngày 2 tháng 7 năm 2019 của Cục trưởng Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh về việc thanh tra kê khai thuế GTGT và kê khai quyết toán thuế TNDN cho thời kỳ năm 2016 và 2017 tại Công ty. Theo đó, căn cứ vào Kết luận thanh tra thuế số 554/KL-CT được ban hành vào ngày 21 tháng 10 năm 2019, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Ghi nhận thu nhập liên quan đến Dự án Nạo vét luồng Soài Rạp và chi phí từ Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và Dự án Nạo vét luồng Soài Rạp.

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã ghi tăng thu nhập khác và chi phí khác cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền lần lượt là 61.474.742.250 VND và 8.208.535.742 VND liên quan đến hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng của Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và dự án Sông Soài Rạp theo Thỏa thuận nguyên tắc số 08/TTNT.IPC.18.

Ghi nhận giảm thu nhập từ khoản Kinh phí Công đoàn chưa nộp Công đoàn cấp trên

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh giảm khoản mục "Thu nhập khác" và tăng khoản mục "Phải trả khác ngắn hạn" cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 với cùng số tiền là 1.416.877.053 VND liên quan đến việc ghi nhận giảm thu nhập từ khoản Kinh phí Công đoàn chưa nộp Công đoàn cấp trên.

Đồng thời, một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của bảng cân đối kế toán riêng năm nay.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	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
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG				
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.503.146.411.822	(8.199.263.013)	(4.636.364)	1.494.942.512.445
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	36.076.978.080	-	(33.505.204.755)	2.571.773.325
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	363.990.398.937	36.330.684.428	17.174.567.939	417.495.651.304
Phải trả người lao động	56.361.640.902	(10.933.400)	-	56.350.707.502
Phải trả ngắn hạn khác	186.747.536.646	1.416.877.053	(155.410.406.208)	32.754.007.491
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27.349.330.208	(911.117)	-	27.348.419.091
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24.357.864.632	(61.474.742.250)	171.745.679.388	134.628.801.770
Quỹ đầu tư phát triển	1.275.583.086.551	15.530.489.545	-	1.291.113.576.096
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(78.434.903.096)	10.933.400	-	(78.423.969.696)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	53.324.012.025	10.933.400	-	53.334.945.425
Thu nhập khác	630.545.797.553	60.057.865.197	-	690.603.662.750
Chi phí khác	(2.112.643.645)	(8.208.535.742)	-	(10.321.179.387)
Lợi nhuận khác	628.433.153.908	51.849.329.455	-	680.282.483.363
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	681.757.165.933	51.860.262.855	-	733.617.428.788
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(15.833.728.872)	(91.964.372)	-	(15.925.693.244)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	665.923.437.061	51.768.298.483	-	717.691.735.544
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	681.757.165.933	51.860.262.855	-	733.617.428.788
Tăng các khoản phải trả	224.492.200.395	(51.860.262.855)	-	172.631.937.540

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. 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.


Mai Thành Nam
Người lập


Trần Đình Thu Nhi
Kế toán trưởng



Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2020