

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 44

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh 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 đăng ký tại số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

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

Ông Lê Hoàng Minh	Chủ tịch	
Ông 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 tài chính hợp nhất 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") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 7 năm 2020

Số tham chiếu: 61242325/21093713-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được lập ngày 6 tháng 7 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 44, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày trong Thuyết minh số 8 của báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm Công ty hiện đang ghi nhận khoản cho Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn ("SPCT") vay dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 7 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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 31)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.742.008.411.886	1.927.471.379.851
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	108.201.913.552	140.279.769.068
111	1. Tiền		74.860.817.662	14.979.769.068
112	2. Các khoản tương đương tiền		33.341.095.890	125.300.000.000
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		564.529.863.886	722.523.300.493
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	40.197.143.295	43.732.612.505
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	128.361.499.096	214.859.371.772
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	396.428.888.981	464.375.185.216
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(457.667.486)	(443.869.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	238.200.081.656	243.123.057.841
141	1. Hàng tồn kho		238.200.081.656	243.123.057.841
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		31.076.552.792	21.545.252.449
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	3.901.874.530	1.628.980.411
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.055.427.663	7.844.961.332
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	11.119.250.599	12.071.310.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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 31)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.866.557.437.303	7.373.118.504.214
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		261.183.490.571	262.739.108.668
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	231.609.363.452	231.609.363.452
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	29.574.127.119	31.129.745.216
220	II. Tài sản cố định		48.487.113.414	59.543.730.761
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	48.385.512.717	59.062.321.669
222	Nguyên giá		111.950.714.338	119.194.330.254
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(63.565.201.621)	(60.132.008.585)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	101.600.697	481.409.092
228	Nguyên giá		1.276.894.000	1.276.894.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.175.293.303)	(795.484.908)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	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	14	2.241.955.805.686	2.118.423.036.820
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	307.006.434.995	232.520.607.672
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	1.934.949.370.691	1.885.902.429.148
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		5.178.371.248.279	4.792.191.269.929
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.1	4.973.041.248.279	4.776.861.269.929
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	15.330.000.000	15.330.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	190.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		27.477.137.683	30.064.038.790
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	24.319.733.525	27.964.142.601
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	3.157.404.158	2.099.896.189
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.608.565.849.189	9.300.589.884.065

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

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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 31)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.114.009.506.213	1.209.610.304.882
310	I. Nợ ngắn hạn		496.598.650.239	589.799.338.850
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	44.468.660.028	25.240.807.734
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	2.570.092.534	2.737.861.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	318.953.602.666	417.815.201.768
314	4. Phải trả người lao động		61.928.284.505	57.738.395.393
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	6.152.895.548	17.008.706.017
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	46.321.518.769	41.909.947.235
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		16.203.596.189	27.348.419.091
330	II. Nợ dài hạn		617.410.855.974	619.810.966.032
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	159.680.695.508	159.680.695.508
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	135.303.693.476	134.628.801.770
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	251.284.571.001	254.359.572.765
338	4. Vay dài hạn		2.662.335.000	2.662.335.000
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	68.479.560.989	68.479.560.989
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.494.556.342.976	8.090.979.579.183
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	8.494.556.342.976	8.090.979.579.183
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.926.403.800.000	2.926.403.800.000
416	2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		95.749.632.004	95.749.632.004
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		188.198.840.823	180.902.285.817
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.589.388.618.910	1.384.483.430.785
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.538.418.355.039	3.346.882.179.173
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.345.896.468.923	2.714.689.362.013
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		192.521.886.116	632.192.817.160
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		156.397.096.200	156.558.251.404
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.608.565.849.189	9.300.589.884.065

Mai Thành Nam
Người lập

Dương Bình Hùng
Người phụ trách kế toán

Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 7 năm 2020

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

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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 31)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	77.617.429.839	182.947.413.544
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(171.278.773)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	77.617.429.839	182.776.134.771
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(31.213.342.283)	(111.274.640.718)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.404.087.556	71.501.494.053
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	71.367.557.825	136.214.541.432
22	7. Chi phí tài chính		(7.118.927)	(9.988.492.887)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(9.987.230.500)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	15.1	873.198.064.580	1.230.031.241.358
25	9. Chi phí bán hàng	26	(7.940.681.588)	(7.687.676.319)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(78.757.193.493)	(105.258.257.245)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		904.264.715.953	1.314.812.850.392
31	12. Thu nhập khác	27	1.145.440.764	73.417.981.843
32	13. Chi phí khác	27	(8.067.366.350)	(10.642.243.309)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	27	(6.921.925.586)	62.775.738.534
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		897.342.790.367	1.377.588.588.926
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.2	(9.364.422.961)	(15.925.693.244)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.057.507.969	(1.392.926.526)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		889.035.875.375	1.360.269.969.156
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		888.868.348.829	1.349.884.552.704
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		167.526.546	10.385.416.452

Mai Thành Nam
Người lập

Dương Bình Hùng
Người phụ trách kế toán

Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 7 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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 31)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		897.342.790.367	1.377.588.588.926
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12, 13	12.131.294.923	12.749.026.753
03	Dự phòng		13.798.486	-
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(503.913)	547.466
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(944.106.476.406)	(1.360.267.358.448)
06	Chi phí lãi vay		-	9.987.230.500
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(34.619.096.543)	40.058.035.197
09	Giảm các khoản phải thu		30.502.684.003	172.593.882.439
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(69.562.851.138)	44.675.112.517
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		49.816.507.527	(10.934.237.151)
12	Giảm chi phí trả trước		1.303.252.620	4.848.301.908
14	Tiền lãi vay đã trả		-	(9.987.230.500)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(19.256.780.361)	(7.842.365.077)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		73.025.555	3.900.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(12.019.224.264)	(462.694.549)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(53.762.482.601)	232.952.704.784
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(29.320.427.061)	(47.922.527.991)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	127.272.727
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
25	Tiền góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		-	(10.330.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	70.013.775.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		877.451.601.568	682.317.671.846
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		658.131.174.507	690.485.308.996

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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 31)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		-	372.269.546.226
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(472.269.546.226)
36	Lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	23.3	(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		(32.078.359.429)	(303.792.738.397)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		140.279.769.068	444.073.054.931
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		503.913	(547.466)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	108.201.913.552	140.279.769.068

Mai Thánh Nam
Người lập

Dương Bình Hùng
Người phụ trách kế toán

Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 7 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm 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 Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 201 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 214).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có một công ty con trực tiếp và một công ty con gián tiếp, bao gồm:

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

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") trước đây là Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Khu Công nghiệp Sài Gòn, một Doanh nghiệp Nhà nước được cổ phần hoá, và chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301086836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 5 năm 2016, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau đó. ESL có trụ sở tọa lạc tại số 938/180 Nguyễn Thị Định, Khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính trong năm hiện tại là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 75,00% vốn điều lệ của công ty này.

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty nắm giữ 50,65% vốn điều lệ của công ty này.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	2 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	1 - 8 năm
Phần mềm máy tính	3 - 5 năm
Tài sản khác	20 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Chênh lệch đánh giá lại tài sản

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bất động sản

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức bằng tiền

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

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

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	240.621.500	433.633.000
Tiền gửi ngân hàng	74.620.196.162	14.546.136.068
Các khoản tương đương tiền (*)	33.341.095.890	125.300.000.000
TỔNG CỘNG	108.201.913.552	140.279.769.068

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư ngắn hạn năm 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 năm 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 NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	28.624.966.532	32.135.255.580
- Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	7.925.200.000	7.925.200.000
- Khác	20.699.766.532	24.210.055.580
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	11.572.176.763	11.597.356.925
TỔNG CỘNG	40.197.143.295	43.732.612.505
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.948.486)	(150.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	40.183.194.809	43.732.462.505

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(443.869.000)	(17.703.903.681)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(13.798.486)	-
Trừ: Giảm do thanh lý công ty con	-	17.260.034.681
Số cuối năm	<u>(457.667.486)</u>	<u>(443.869.000)</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	119.093.649.774	205.591.522.450
- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2 (*)	26.001.732.824	26.001.732.824
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8	24.731.368.784	24.731.368.784
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific	22.739.847.608	22.739.847.608
- Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 8	22.799.601.812	22.799.601.812
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận	-	70.280.289.670
- Liên danh Công ty TNHH Xây dựng An Phong	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	14.450.978.303
- Viện Xây dựng Công trình Biển	-	-
- Khác	22.821.098.746	24.587.703.449
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	<u>9.267.849.322</u>	<u>9.267.849.322</u>
TỔNG CỘNG	128.361.499.096	214.859.371.772
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(443.719.000)</u>	<u>(443.719.000)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>127.917.780.096</u>	<u>214.415.652.772</u>

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

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

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

9. 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 về cổ phần hóa (ii)	47.140.682.046	694.623.921
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 (iii)	1.254.474.356	23.256.220
Khác	18.008.841.254	18.657.305.075
TỔNG CỘNG	396.428.888.981	464.375.185.216
<i>Trong đó:</i>		
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	322.002.000.000	445.000.000.000
Bên khác	74.426.888.981	19.375.185.216
Dài hạn		
Từ nguồn vốn ngân sách nhà nước (iv)	29.505.810.510	29.505.810.510
Khác	68.316.609	1.623.934.706
TỔNG CỘNG	29.574.127.119	31.129.745.216
<i>Trong đó:</i>		
Bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	500.000.000
Bên khác	29.574.127.119	30.629.745.216

- (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) Trong năm, Nhóm Công ty đã nhận được Thông báo số 3401/CCT-TB ngày 11 tháng 6 năm 2019 và Thông báo số 3575/CCT-TB ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thuế Quận 2 về việc xác định lại tiền thuê đất phải nộp theo đơn giá mới cho giai đoạn từ năm 2011 đến năm 2018 cho các diện tích đất thuê tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Nhóm Công ty đã ghi nhận tiền thuê đất phải nộp bổ sung cho giai đoạn trước cổ phần hóa tính đến ngày 17 tháng 5 năm 2016 vào khoản "Phải thu về cổ phần hóa" theo hướng dẫn của Công văn số 4677/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 12 tháng 11 năm 2019 về việc quyết toán phần vốn Nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần.
- (iii) 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.
- (iv) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. 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
Căn hộ chung cư	10.338.110.818	14.962.634.008
Hàng tồn kho khác	5.408.058.759	5.706.511.754
TỔNG CỘNG	<u>238.200.081.656</u>	<u>243.123.057.841</u>

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

B09-DN/HN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
VND						
Nguyên giá:						
Số đầu năm	70.215.250.245	32.500.824.048	7.339.141.883	8.080.017.836	1.059.096.242	119.194.330.254
Phân loại sang bất động sản đầu tư	(7.243.615.916)	-	-	-	-	(7.243.615.916)
Số cuối năm	62.971.634.329	32.500.824.048	7.339.141.883	8.080.017.836	1.059.096.242	111.950.714.338
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	4.973.706.769	9.708.764.135	4.724.298.430	2.131.142.552	-	21.537.911.886
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(21.648.206.831)	(27.020.425.863)	(5.370.709.980)	(5.404.253.400)	(688.412.511)	(60.132.008.585)
Khấu hao trong năm	(2.238.464.286)	(812.807.710)	(785.011.641)	(438.101.832)	(52.954.812)	(4.327.340.281)
Phân loại lại	(681.650.274)	681.650.274	-	-	-	-
Phân loại sang bất động sản đầu tư	894.147.245	-	-	-	-	894.147.245
Số cuối năm	(23.674.174.146)	(27.151.583.299)	(6.155.721.621)	(5.842.355.232)	(741.367.323)	(63.565.201.621)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	48.567.043.414	5.480.398.185	1.968.431.903	2.675.764.436	370.683.731	59.062.321.669
Số cuối năm	39.297.460.183	5.349.240.749	1.183.420.262	2.237.662.604	317.728.919	48.385.512.717

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 1.276.894.000

Trong đó:

Đã hao mòn hết 720.802.000

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (795.484.908)

Hao mòn trong năm (379.808.395)

Số cuối năm (1.175.293.303)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 481.409.092

Số cuối năm 101.600.697

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa,
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

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (64.434.438.138)

Hao mòn 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

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

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	198.232.767.941	123.746.940.618
Khu định cư An Phú Tây	97.224.707.054	97.224.707.054
Dự án Khu dân cư Tam Bình	11.548.960.000	11.548.960.000
TỔNG CỘNG	307.006.434.995	232.520.607.672

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 3)	434.240.900.194	434.240.900.194
Dự án Cảng Cát Lái	416.916.698.107	362.303.630.529
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
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước I	145.760.042.255	145.637.042.255
Dự án nạo vét Sông Soài Rạp	87.688.661.796	87.688.661.796
Dự án 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 cảng Hiệp Phước	20.981.322.666	20.599.259.030
Dự án Khu dịch vụ Văn phòng	15.347.877.742	19.836.112.777
Các công trình, dự án khác	36.132.205.311	38.724.387.154
TỔNG CỘNG	1.934.949.370.691	1.885.902.429.148

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (Thuyết minh số 15.1)	4.973.041.248.279	4.776.861.269.929
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.2)	15.330.000.000	15.330.000.000
TỔNG CỘNG	4.988.371.248.279	4.792.191.269.929

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

B09-DN/HN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty liên doanh, liên kết	Địa điểm	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Quản lý và phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Nam Sài Gòn	30,00%	3.448.951.800.000	30,00%	2.912.068.700.000
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế Xuất Linh Trung	50,00%	322.433.472.883	50,00%	327.975.429.812
Công ty Cổ phần Long Hậu	Tỉnh Long An	Xây dựng và khai thác Khu Công nghiệp Long Hậu	48,67%	579.442.276.079	48,67%	580.676.956.786
Công ty TNHH Tân Thuận	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế xuất Tân Thuận	31,50%	354.484.342.681	31,50%	355.725.055.223
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%	220.245.943.712	28,77%	233.381.038.463
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Thành phố Hồ Chí Minh	Cung cấp nguyên, nhiên liệu khi đốt, hòa lỏng cho Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp	33,30%	27.558.654.349	33,30%	27.470.811.349
Công ty Cổ phần Cát Lái – Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh các hoạt động hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	20,00%	10.000.000.000	20,00%	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("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%	9.924.758.575	40,54%	329.563.278.296
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%	-	20,00%	-
TỔNG CỘNG				4.973.041.248.279		4.776.861.269.929

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

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

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

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

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

(**) Khoản đầu tư vào Hiệp Phước tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của Hiệp Phước dựa trên Báo cáo tài chính của Hiệp Phước cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán và phát hành vào ngày 25 tháng 6 năm 2020.

Lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết trong năm

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

VND
Tổng cộng

Giá gốc khoản đầu tư:

Số đầu năm và số cuối năm	<u>1.456.413.978.521</u>
---------------------------	--------------------------

Phần lũy kế lợi nhuận sau khi đầu tư:

Số đầu năm	3.320.447.291.408
Lợi nhuận từ công ty liên doanh, liên kết trong năm	873.198.064.580
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	7.296.555.006
Cổ tức nhận từ công ty liên doanh, liên kết trong năm	(689.057.070.036)
Điều chỉnh khác	<u>4.742.428.800</u>
Số cuối năm	<u>3.516.627.269.758</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>4.776.861.269.929</u>
Số cuối năm	<u>4.973.041.248.279</u>

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

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch (i)	10.330.000.000	10.330.000.000
Dự án Khu dân cư Đô thị mới Nam Thành phố (ii)	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	15.330.000.000	15.330.000.000

- (i) Khoản đầu tư này chiếm 9% tổng số vốn góp đầu tư vào Dự án Khu Trung tâm Thành phố mới Nhơn Trạch giữa Nhóm Công ty và Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Thái Dương ("Sunco") theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-2013 ngày 2 tháng 1 năm 2013. Hoạt động chính của Sunco là xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ và các công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- (ii) Đây là số tiền góp vốn đầu tư vào Dự án Khu dân cư Đô thị mới Nam Thành phố theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTDA/2010 ngày 19 tháng 5 năm 2010 giữa Nhóm Công ty TNHH Địa ốc Linh Thành và ESL. Theo đó, ESL đã góp quyền sử dụng đất với giá trị là 5.000.000.000 VND, tương ứng với 10% tổng giá trị đầu tư ban đầu của dự án này. Hoạt động chính của Linh Thành là kinh doanh xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.901.874.530	1.628.980.411
Công cụ, dụng cụ	1.325.481.934	999.334.779
Khác	2.576.392.596	629.645.632
Dài hạn	24.319.733.525	27.964.142.601
Giá trị lợi thế kinh doanh (*)	24.135.479.286	27.583.404.906
Khác	184.254.239	380.737.695
TỔNG CỘNG	28.221.608.055	29.593.123.012

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	18.352.812.577	18.402.337.744
Các bên khác	26.115.847.451	6.838.469.990
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận	10.967.520.386	-
Liên danh Công ty TNHH Xây dựng An Phong – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc – Viện Xây dựng Công trình Biển	9.772.914.831	-
Khác	5.375.412.234	6.838.469.990
TỔNG CỘNG	44.468.660.028	25.240.807.734

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Ngắn hạn	2.570.092.534	2.737.861.612
Nền tái định cư khu dân cư Hiệp Phước 1	2.325.622.000	2.325.622.000
Nền tái định cư Khu dân cư Long Thới	70.000.000	70.000.000
Các bên khác	174.470.534	342.239.612
Dài hạn	159.680.695.508	159.680.695.508
Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi	159.680.695.508	159.680.695.508
TỔNG CỘNG	<u>162.250.788.042</u>	<u>162.418.557.120</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải nộp	417.815.201.768	610.537.513.646	(709.399.112.748)	318.953.602.666
Thuế giá trị gia tăng	19.080.020.187	3.138.720.391	(22.019.018.576)	199.722.002
Lợi nhuận phải nộp	387.781.036.502	494.766.386.250	(628.062.246.500)	254.485.176.252
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	10.611.672.039	11.288.853.827	(19.256.780.361)	2.643.745.505
Thuế thu nhập cá nhân	302.922.190	2.611.551.478	(1.989.384.875)	925.088.793
Tiền thuê đất	-	82.707.468.769	(22.047.149.505)	60.660.319.264
Khác	39.550.850	16.024.532.931	(16.024.532.931)	39.550.850
Phải thu	12.071.310.706	119.242.898	(1.071.303.005)	11.119.250.599
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 28.2)	11.800.118.064	-	(704.826.354)	11.095.291.710
Khác	271.192.642	119.242.898	(366.476.651)	23.958.889
TỔNG CỘNG	<u>429.886.512.474</u>	<u>610.656.756.544</u>	<u>(710.470.415.753)</u>	<u>330.072.853.265</u>

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

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả tiền thuê đất	2.835.390.306	16.677.986.241
Chi phí phạt chậm nộp tiền thuê đất	2.757.974.098	-
Khác	559.531.144	330.719.776
TỔNG CỘNG	6.152.895.548	17.008.706.017

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Ngắn hạn	46.321.518.769	41.909.947.235
Khoản bồi thường đất ngoài ranh KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2 (*)	12.338.815.320	12.338.815.320
Tài sản thừa chờ giải quyết	7.019.001.524	7.019.001.524
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
Nhận ký quỹ, ký cược	3.065.046.252	3.273.736.400
Nhận đặt cọc chuyển nhượng đất	2.152.000.000	2.152.000.000
Kinh phí công đoàn	269.931.482	1.687.562.841
Khác	13.352.358.678	7.314.465.637
Dài hạn	251.284.571.001	254.359.572.765
Phải trả Ngân sách Nhà nước (**)	236.312.392.734	239.994.001.019
Nhận ký quỹ, ký cược	9.836.648.267	7.407.117.546
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	1.958.454.200
TỔNG CỘNG	297.606.089.770	296.269.520.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>5.681.201.443</i>	<i>5.662.273.881</i>
<i>Bên khác</i>	<i>291.924.888.327</i>	<i>290.607.246.119</i>

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

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

22. 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 hợp nhất.

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

B09-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quý đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
							VND
Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)							
Số đầu năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.169.175.910.122	180.902.285.817	3.398.820.513.575	148.123.560.175	7.919.175.701.693
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	1.349.884.552.704	10.385.416.452	1.360.269.969.156
Trích lập các quỹ	-	-	215.307.520.663	-	(215.307.520.663)	-	-
Nộp lợi nhuận còn lại của các năm trước năm 2013 vào ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(684.131.151.562)	-	(684.131.151.562)
Nộp lợi nhuận còn lại năm 2018 vào ngân sách nhà nước	-	-	-	-	(496.927.874.881)	-	(496.927.874.881)
Thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	(1.950.725.223)	(1.950.725.223)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.456.340.000)	-	(5.456.340.000)
Số cuối năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.384.483.430.785	180.902.285.817	3.346.882.179.173	156.558.251.404	8.090.979.579.183

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

B09-DN/HN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn điều lệ đã góp	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
							VND
Năm nay							
Số đầu năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.384.483.430.785	180.902.285.817	3.346.882.179.173	156.558.251.404	8.090.979.579.183
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	888.868.348.829	167.526.546	889.035.875.375
Trích lập các quỹ	-	-	208.903.938.814	-	(208.903.938.814)	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	7.296.555.006	-	-	7.296.555.006
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 Điều chỉnh Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Quyết định số 2229/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2019	-	-	-	-	(487.955.875.092)	(487.955.875.092)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.731.227.390)	(328.681.750)	(6.059.909.140)
Khác	-	-	-	-	335.000	-	335.000
Số cuối năm	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.589.388.618.910	188.198.840.823	3.538.418.355.039	156.397.096.200	8.494.556.342.976

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Vốn điều lệ

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

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

	Năm nay	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	1.144.820.306.388
Số đã nộp	(636.447.051.335)	(1.127.230.752.177)

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	77.617.429.839	182.947.413.544
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và Khu lưu trú	58.580.771.476	55.452.599.625
Doanh thu bán hàng hóa	12.876.658.363	14.007.525.386
Doanh thu bất động sản	6.160.000.000	95.539.953.902
Doanh thu khác	-	17.947.334.631
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(171.278.773)
Trong đó:		
Hàng bán trả lại	-	(171.278.773)
Doanh thu thuần	77.617.429.839	182.776.134.771
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng và Khu lưu trú	58.580.771.476	55.452.599.625
Doanh thu bán hàng hóa	12.876.658.363	13.836.246.613
Doanh thu bất động sản	6.160.000.000	95.539.953.902
Doanh thu khác	-	17.947.334.631

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	65.282.594.518	83.453.598.008
Lãi chậm thanh toán	6.080.199.823	6.101.303.463
Lãi từ thoái vốn các khoản đầu tư	-	46.655.246.355
Khác	4.763.484	4.393.606
TỔNG CỘNG	71.367.557.825	136.214.541.432

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê văn phòng, nhà xưởng và Khu lưu trú	14.966.817.050	15.626.798.347
Giá vốn hàng bán	11.622.002.043	13.989.623.300
Giá vốn bất động sản	4.624.523.190	64.501.994.507
Khác	-	17.156.224.564
TỔNG CỘNG	31.213.342.283	111.274.640.718

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Chi phí bán hàng	7.940.681.588	7.687.676.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.054.965.279	6.497.237.836
Khác	885.716.309	1.190.438.483
Chi phí quản lý doanh nghiệp	78.757.193.493	105.258.257.245
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	53.855.566.296	60.484.779.192
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	12.521.586.158	14.731.883.279
Chi phí khấu hao	5.624.853.881	6.071.052.117
Thuế phí và lệ phí	2.981.275.201	8.541.026.974
Hoàn nhập chi phí tiền thuê đất	(7.321.065.357)	-
Khác	11.094.977.314	15.429.515.683
TỔNG CỘNG	86.697.875.081	112.945.933.564

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

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Thu nhập khác	1.145.440.764	73.417.981.843
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	9.009.177.727
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	1.145.440.764	2.934.061.866
Chi phí khác	(8.067.366.350)	(10.642.243.309)
Chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2	-	(8.208.535.742)
Khác	(8.067.366.350)	(2.433.707.567)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	<u>(6.921.925.586)</u>	<u>62.775.738.534</u>

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	9.364.422.961	15.925.693.244
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(1.057.507.969)</u>	<u>1.392.926.526</u>
TỔNG CỘNG	<u>8.306.914.992</u>	<u>17.318.619.770</u>

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 31)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	897.342.790.367	1.377.588.588.926
<i>Các điều chỉnh:</i>		
Thu nhập chịu thuế khác	11.580.468.173	10.229.964.618
Chi phí không được trừ	11.043.452.814	5.044.989.877
Thay đổi chi phí lương	8.026.046.860	-
Lãi từ hoạt động đầu tư liên doanh liên kết	(878.106.915.622)	(1.233.904.923.751)
Chi phí nạo vét Sông Soài Rạp giai đoạn 1	-	(53.266.206.508)
Lãi từ chuyển nhượng Công ty con	-	(26.841.477.545)
Điều chỉnh khác	320.513.853	5.596.333.461
Lợi nhuận thuần điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	50.206.356.445	84.447.269.078
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.384.241.641)	(6.684.568.371)
Thu nhập chịu thuế ước tính trong năm	46.822.114.804	77.762.700.707
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.364.422.961	15.925.693.244
Thuế TNDN nộp thừa đầu năm	(1.188.446.025)	(10.811.797.252)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong năm trước	2.629.257.220	1.540.023.060
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(19.256.780.361)	(7.842.365.077)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm (Thuyết minh số 19)	(8.451.546.205)	(1.188.446.025)

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.537.026.472	2.099.896.189	437.130.283	(1.392.926.526)
Khác	620.377.686	-	620.377.686	-
TỔNG CỘNG	<u>3.157.404.158</u>	<u>2.099.896.189</u>		
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	68.479.560.989	68.479.560.989	-	-
<i>Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</i>			<u>1.057.507.969</u>	<u>(1.392.926.526)</u>

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

B09-DN/HN

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm 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 Thới 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 10.573.314.466
Công ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	Công ty liên kết	Cho vay	-	8.720.882.586

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

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
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 tại 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
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 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 TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

B09-DN/HN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nghị vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
VND				
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty liên kết	Đặt cọc thuế 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
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
			74.687.190	74.687.190
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	255.892.000	255.892.000
			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 thuế văn phòng	926.055.900	907.128.338

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

30. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty là bên đi thuê

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất làm văn phòng Nhóm 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

Nhóm Công ty là bên cho thuê

Nhóm 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

31. 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 hợp nhất 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 hợp nhất năm nay.

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

B09-DN/HN

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

31. 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 HỢP NHẤT				
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.894.106.328.525	(8.199.263.013)	(4.636.364)	1.885.902.429.148
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	36.243.066.367	-	(33.505.204.755)	2.737.861.612
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	364.309.949.401	36.330.684.428	17.174.567.939	417.815.201.768
Phải trả người lao động	57.749.328.793	(10.933.400)	-	57.738.395.393
Phải trả ngắn hạn khác	195.903.476.390	1.416.877.053	(155.410.406.208)	41.909.947.235
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	1.368.952.941.240	15.530.489.545	-	1.384.483.430.785
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(105.269.190.645)	10.933.400	-	(105.258.257.245)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.314.801.916.992	10.933.400	-	1.314.812.850.392
Thu nhập khác	13.360.116.646	60.057.865.197	-	73.417.981.843
Chi phí khác	(2.433.707.567)	(8.208.535.742)	-	(10.642.243.309)
Lợi nhuận khác	10.926.409.079	51.849.329.455	-	62.775.738.534
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.325.728.326.071	51.860.262.855	-	1.377.588.588.926
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(15.833.728.872)	(91.964.372)	-	(15.925.693.244)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.308.501.670.673	51.768.298.483	-	1.360.269.969.156
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.325.728.326.071	51.860.262.855	-	1.377.588.588.926
Tăng các khoản phải trả	40.926.025.704	(51.860.262.855)	-	(10.934.237.151)

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

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

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



Mai Thành Nam
Người lập



Dương Bình Hùng
Người phụ trách kế toán

Phạm Phú Quốc
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 7 năm 2020

SHI
★