

**Công ty Cổ phần Khu công nghiệp
Thành Thành Công**

Báo cáo tài chính riêng

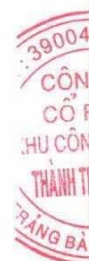
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 47



Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 3900471864 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 10 tháng 9 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, khai thác nước ngầm, thoát nước và xử lý nước thải.

Công ty có trụ sở chính tại Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Hồng Anh	Chủ tịch	
Ông Đỗ Huy Hiệp	Thành viên	
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên	
Ông Hồ Hữu Nhân	Thành viên	từ nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Lâm Minh Châu	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Bích Loan	Thành viên
Ông Lê Huỳnh Minh Dũng	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Đỗ Huy Hiệp	Giám đốc
Bà Tô Thị Mỹ	Phó Giám đốc
Ông Lê Quang Vũ	Phó Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là Ông Đặng Hồng Anh. Ông Đỗ Huy Hiệp được Ông Đặng Hồng Anh ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 theo Giấy Ủy quyền số 34/2017/UQ-CTHĐQT ngày 30 tháng 10 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công ("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 GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban 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 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 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 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 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 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 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 GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban 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 có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đang trong quá trình lập và trình bày 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 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo riêng kèm theo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã đề cập 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 4 năm 2020

Số tham chiếu: 61156795/21521083

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 4 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 47, 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 Giám đốc

Ban 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1



Nguyễn Thùy Trang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3213-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 4 năm 2020

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
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.776.639.506.015	1.088.204.704.294
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	45.296.338.599	79.927.639.475
111	1. Tiền		42.165.692.260	77.027.639.475
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.130.646.339	2.900.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	648.140.000.000	-
121	1. Chứng khoán kinh doanh		648.140.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.055.240.604.253	970.962.692.840
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	7.237.717.470	8.314.440.276
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	88.977.338.980	357.121.375.098
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	624.993.500.000	190.765.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	334.032.047.803	414.761.877.466
140	IV. Hàng tồn kho		1.735.012.834	999.789.691
141	1. Hàng tồn kho	9	1.735.012.834	999.789.691
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		26.227.550.329	36.314.582.288
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		539.833.692	774.899.814
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	18	25.687.716.637	35.539.682.474
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.157.145.925.597	2.979.689.791.996
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		114.430.590.033	182.507.953.397
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	112.905.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.525.590.033	182.507.953.397
220	II. Tài sản cố định		296.929.196.868	248.988.026.741
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	296.711.101.629	248.891.487.345
222	Nguyên giá		372.330.045.379	306.147.962.968
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.618.943.750)	(57.256.475.623)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	218.095.239	96.539.396
228	Nguyên giá		867.417.518	728.417.518
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(649.322.279)	(631.878.122)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	1.810.482.053.705	1.417.400.341.280
231	1. Nguyên giá		1.924.046.316.004	1.488.507.357.503
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(113.564.262.299)	(71.107.016.223)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		648.538.927.608	716.804.648.142
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	648.538.927.608	716.804.648.142
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.144.854.131.614	381.327.109.186
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.1	725.008.888.000	372.762.388.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	15.2	349.000.000.000	15.260.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.3	72.110.000.000	3.750.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15	(1.264.756.386)	(10.445.278.814)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		141.911.025.769	32.661.713.250
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	141.911.025.769	32.661.713.250
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.933.785.431.612	4.067.894.496.290

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
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.320.908.963.087	3.552.107.471.041
310	I. Nợ ngắn hạn		1.479.997.439.945	970.220.281.556
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	62.979.159.215	68.504.575.876
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	104.536.504	21.829.066.860
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	24.986.305.236	23.541.668.561
314	4. Phải trả người lao động		34.200.000	29.490.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	5.886.369.338	27.990.543.996
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	60.561.172.264	44.669.858.633
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21.1	1.053.699.177.530	448.813.549.058
320	8. Vay ngắn hạn	22	270.714.625.284	334.841.528.572
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.031.894.574	-
330	II. Nợ dài hạn		3.840.911.523.142	2.581.887.189.485
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	610.545.454.546	306.800.000.000
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.220.120.827.068	1.538.201.805.320
337	3. Phải trả dài hạn khác	21.2	635.323.081.983	8.127.292.600
338	4. Vay dài hạn	22	363.036.577.470	717.005.302.868
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	11.885.582.075	11.752.788.697
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		612.876.468.525	515.787.025.249
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	612.876.468.525	515.787.025.249
411	1. Vốn cổ phần		500.000.000.000	500.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		500.000.000.000	500.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		3.296.111.174	3.296.111.174
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		109.580.357.351	12.490.914.075
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.255.569.681	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		103.324.787.670	12.490.914.075
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.933.785.431.612	4.067.894.496.290

Trần Thị Sen
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng

Đỗ Huy Hiệp
Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2020

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

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
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	388.628.129.056	388.939.976.884
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	(6.366.090.531)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	388.628.129.056	382.573.886.353
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(330.596.385.592)	(328.924.320.010)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		58.031.743.464	53.649.566.343
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	469.494.506.809	213.572.679.949
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	26	(372.951.847.561) (45.937.149.624)	(119.931.689.792) (70.072.803.333)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(5.455.909.408)	(51.975.320.668)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(12.402.032.507)	(8.632.706.858)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		136.716.460.797	86.682.528.974
31	11. Thu nhập khác	28	4.899.074.218	1.529.261.131
32	12. Chi phí khác	28	(13.060.051.604)	(894.420.631)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	28	(8.160.977.386)	634.840.500
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		128.555.483.411	87.317.369.474
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	(25.097.902.363)	(23.083.154.480)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	29.3	(132.793.378)	461.894.914
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		103.324.787.670	64.696.109.908



Trần Thị Sen
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Đỗ Huy Hiệp
Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		128.555.483.411	87.317.369.474
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng	10, 11, 12	62.773.323.828	45.087.026.038
03	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(9.180.522.428)	10.445.278.814
04	Lãi từ hoạt động đầu tư		4.783.333	3.114.139
05	Chi phí lãi vay	26	(468.747.835.325)	(197.273.035.768)
06	Các khoản điều chỉnh khác		45.937.149.624	70.072.803.333
07			110.980.409	947.090.865
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(240.546.637.148)	16.599.646.895
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		536.920.869.937	(504.729.257.518)
10	Tăng hàng tồn kho		(735.223.143)	(156.792.550)
11	Tăng các khoản phải trả		2.190.493.074.833	619.711.325.536
12	Tăng chi phí trả trước		(109.014.246.397)	(14.756.638.987)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		(648.140.000.000)	275.400.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(57.284.975.060)	(20.984.627.227)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(23.719.851.817)	(4.314.174.709)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.987.641.419)	(2.367.727.162)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.642.985.369.786	364.401.754.278
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(333.986.652.803)	(273.513.845.919)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định		1.073.736.364	40.909.092
23	Tiền chi cho vay		(1.425.533.500.000)	(190.765.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		878.400.000.000	3.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.130.150.000.000)	(227.099.500.000)
26	Tiền thu hồi từ chuyển nhượng, thanh lý các khoản đầu tư		736.072.180.000	448.094.800.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay		14.770.277.796	15.581.279.528
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.259.353.958.643)	(224.661.357.299)

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B03-DN

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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay nhận được	22	226.409.939.526	1.918.926.402.063
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(644.505.568.212)	(1.926.208.847.383)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông		(162.300.000)	(74.837.700.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(418.257.928.686)	(82.120.145.320)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(34.626.517.543)	57.620.251.659
60	Tiền đầu năm		79.927.639.475	22.310.501.955
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(4.783.333)	(3.114.139)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	45.296.338.599	79.927.639.475

Trần Thị Sen
Người lập

Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng

Đỗ Huy Hiệp
Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3900471864 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 10 tháng 9 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư, khai thác nước ngầm, thoát nước và xử lý nước thải.

Công ty có trụ sở chính tại Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 139 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 150 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 và đang trong quá trình chuẩn bị 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 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính 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.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ 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 và 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 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 năm. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho 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.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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.

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

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

3.5 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.

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.

3.6 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.

3.7 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 khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 44 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 30 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 - 10 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	4 năm

3.8 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 và hao mòn 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.

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng cho thuê	10 - 47 năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	40 - 44 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 hoặc hàng tồn kho 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 hay hàng tồn kho 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. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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.

3.10 *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.

Chi phí môi giới

Chi phí môi giới phát sinh trực tiếp liên quan đến việc cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Chi phí duy tu khu công nghiệp

Chi phí duy tu khu công nghiệp liên quan đến việc duy tu cơ sở hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận theo giá gốc và phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng ba (3) năm.

3.11 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành tài sản nhưng chưa được đưa vào sử dụng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các 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 mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát 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 của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết

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

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

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị 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 năm.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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 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 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 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 riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi 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 riêng.

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các khoản sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

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.

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.

Cổ tức

Cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng khi được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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 các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Doanh thu từ cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư tái định cư

Doanh thu từ chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư tái định cư được ghi nhận khi bàn giao cơ sở hạ tầng cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ cho khách hàng.

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.

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

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

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 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 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 nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế 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 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 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 trả 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 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 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.

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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	43.906.470	12.214.048
Tiền gửi ngân hàng	42.121.785.790	77.015.425.427
Các khoản tương đương tiền (*)	3.130.646.339	2.900.000.000
TỔNG CỘNG	45.296.338.599	79.927.639.475

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng với kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng bằng VND và hưởng tiền lãi theo lãi suất 5,4%/năm.

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	VND	
	Số cuối năm	
	Số lượng cổ phần	Giá gốc
Đầu tư vào cổ phiếu của các công ty:		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	21.060.000	400.140.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	10.500.000	173.250.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	3.250.000	74.750.000.000
TỔNG CỘNG	34.810.000	648.140.000.000

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tình hình hoạt động của các công ty này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh này không thấp hơn giá trị sổ sách tại ngày này.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên thứ ba	5.009.558.465	7.246.766.119
Công ty TNHH Dệt may Rise Sun		
Hồng Kông	2.168.316.000	2.926.752.324
Công ty TNHH Ritar Power (Việt Nam)	1.489.582.200	-
Công ty TNHH May mặc First Team Việt Nam	-	832.011.760
Khách hàng khác	1.351.660.265	3.488.002.035
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	2.228.159.005	1.067.674.157
TỔNG CỘNG	7.237.717.470	8.314.440.276

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	80.765.980.523	252.178.978.020
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	66.953.534.441	108.685.441.310
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	-	130.000.000.000
Người bán khác	13.812.446.082	13.493.536.710
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	8.211.358.457	104.942.397.078
TỔNG CỘNG	88.977.338.980	357.121.375.098

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Số dư thể hiện các khoản phải thu về cho vay tín chấp ngắn hạn và dài hạn từ bên liên quan và hưởng tiền lãi theo lãi suất 10,4%-12,3%/năm tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm (Thuyết minh số 30).

8. PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ thanh lý hợp đồng (*)	132.982.363.364	-
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	131.559.407.900	94.040.000.000
Phải thu về lãi cho vay	40.017.866.458	382.163.835
Phải thu về lãi đặt cọc cho nhà cung cấp	16.052.256.983	-
Tạm ứng cho nhân viên	12.165.804.140	99.848.250
Đặt cọc liên quan đến các khoản đầu tư	-	320.000.000.000
Phải thu khác	1.254.348.958	239.865.381
	334.032.047.803	414.761.877.466
Dài hạn		
Tiền bồi thường phải thu từ Ban Bồi thường	1.520.590.033	1.520.590.033
Giải phóng mặt bằng	-	180.982.363.364
Ứng trước tiền thuê tòa nhà	5.000.000	5.000.000
Khác	1.525.590.033	182.507.953.397
	335.557.637.836	597.269.830.863
TỔNG CỘNG		
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	191.778.144.405	181.375.449.199
Phải thu bên thứ ba	143.779.493.431	415.894.381.664

(*) Số dư chủ yếu bao gồm khoản phải thu Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Thuận Việt ("Thuận Việt") theo Thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng Thi công san lấp số 19/2018/HĐSL-TTC IZ ngày 29 tháng 12 năm 2019 với số tiền 130.000.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	-	4.105.000
Nguyên liệu, vật liệu	1.735.012.834	995.684.691
TỔNG CỘNG	1.735.012.834	999.789.691

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	111.874.486.888	129.220.033.495	48.736.158.340	2.041.221.641	14.276.062.604	306.147.962.968
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	34.307.058.997	33.300.772.143 (2.340.909.091)	2.057.462.180 (1.142.301.818)	-	-	69.665.293.320 (3.483.210.909)
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	146.181.545.885	160.179.896.547	49.651.318.702	2.041.221.641	14.276.062.604	372.330.045.379
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	2.003.871.164	1.877.289.650	-	1.127.112.641	242.074.544	5.250.347.999
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số đầu năm	17.770.973.603	26.656.671.225	9.671.020.583	1.594.880.027	1.562.930.185	57.256.475.623
Khấu hao trong năm	4.988.330.701	11.008.446.493 (793.863.650)	3.127.078.656 (1.142.301.818)	239.568.761	935.208.984	20.298.633.595 (1.936.165.468)
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	22.759.304.304	36.871.254.068	11.655.797.421	1.834.448.788	2.498.139.169	75.618.943.750
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	94.103.513.285	102.563.362.270	39.065.137.757	446.341.614	12.713.132.419	248.891.487.345
Số cuối năm	123.422.241.581	123.308.642.479	37.995.521.281	206.772.853	11.777.923.435	296.711.101.629
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 22.1)	103.582.805.489	25.646.319.775	21.585.067.302	-	-	150.814.192.566

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm	728.417.518
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	139.000.000
Số cuối năm	867.417.518

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	631.878.122
Khấu trừ trong năm	17.444.157
Số cuối năm	649.322.279

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	96.539.396
Số cuối năm	218.095.239

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	<i>Nhà xưởng cho thuê</i>	<i>Đất và hạ tầng khu công nghiệp</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	94.957.700.342	1.393.549.657.161	1.488.507.357.503
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	57.976.960.717	377.561.997.784	435.538.958.501
Số cuối năm	152.934.661.059	1.771.111.654.945	1.924.046.316.004
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	10.181.647.132	60.925.369.091	71.107.016.223
Khấu hao trong năm	4.797.408.775	37.659.837.301	42.457.246.076
Số cuối năm	14.979.055.907	98.585.206.392	113.564.262.299
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	84.776.053.210	1.332.624.288.070	1.417.400.341.280
Số cuối năm	137.955.605.152	1.672.526.448.553	1.810.482.053.705

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê và giá cho thuê hiện tại, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Công ty đã sử dụng toàn bộ các bất động sản đầu tư là nhà xưởng để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay (Thuyết minh số 22.1).

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp	385.861.955.738	457.520.390.716
Khu dân cư tái định cư và thương mại	178.286.186.164	176.695.446.164
Nhà máy xử lý nước thải, nước cấp, nhà xưởng	57.629.298.616	50.504.824.891
Khu kho cảng	26.761.487.090	26.761.487.090
Khác	-	5.322.499.281
TỔNG CỘNG	648.538.927.608	716.804.648.142

Công ty đã dùng toàn bộ giá trị xây dựng cơ bản dở dang thuộc khu công nghiệp để làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1).

12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 39.935.449.512 VND (năm 2018: 66.482.933.529 VND). Đây là các khoản lãi phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích tài trợ cho việc xây dựng Dự án Khu công nghiệp Thành Thành Công – Giai đoạn II, nhà máy xử lý nước thải, nhà máy cung cấp nước, nhà xưởng và các dự án khác của Công ty. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay đã rút về nhưng chưa sử dụng.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào các công ty con	725.008.888.000	(753.060.136)	372.762.388.000	(207.592.800)
Đầu tư vào công ty liên kết	349.000.000.000	-	15.260.000.000	(10.237.686.014)
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	72.110.000.000	(511.696.250)	3.750.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.146.118.888.000	(1.264.756.386)	391.772.388.000	(10.445.278.814)

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Trụ sở hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	% sở hữu
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh (i)	Sản xuất nông nghiệp	Đang hoạt động	19 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	717.000.000.000	78,22	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Xây dựng	Đang hoạt động	14 Lê Lợi, Quận 3, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	6.008.888.000	61,15	6.008.888.000	61,15
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đa ngành	Đang hoạt động	Thôn An Hội, Phường An Hòa, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh	2.000.000.000	100,00	2.000.000.000	100,00
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1 (ii)	Sản xuất điện	Đang hoạt động	Thôn An Hội, Xã An Hòa, Quận Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	-	-	207.349.500.000	50,45
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2 (iii)	Sản xuất điện	Đang hoạt động	Thôn An Hội, Xã An Hòa, Quận Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	-	-	157.404.000.000	50,45
TỔNG CỘNG				725.008.888.000		372.762.388.000	

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

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

15.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

(i) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 23.000.000 cổ phần, tương đương với 78,22% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh từ các bên liên quan với giá trị chuyển nhượng là 717.000.000.000 VND theo các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09A2/2019/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2019 và số 13B4/2019/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2019 (*Thuyết minh số 30*).

(ii) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc thanh lý toàn bộ 20.734.950 cổ phần, tương đương với 50,45% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1 (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Xanh TTC) cho bên thứ ba và bên liên quan với giá gốc đầu tư là 207.349.500.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2019/NQ-HĐQT vào ngày 25 tháng 7 năm 2019 và số 35E/2019/NQ-HĐQT vào ngày 26 tháng 9 năm 2019, với tổng giá trị chuyển nhượng là 456.188.900.000 VND.

Theo đó, Công ty không còn sở hữu cổ phần tại Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1 vào ngày 31 tháng 12 năm 2019.

(iii) Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 15.428.400 cổ phần, tương đương 49,45% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2 (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng TTC) cho bên thứ ba và bên liên quan với giá gốc đầu tư là 154.284.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 55/2018/NQ-HĐQT vào ngày 20 tháng 12 năm 2018 và số 12A/2019/NQ-HĐQT vào ngày 16 tháng 4 năm 2019, với tổng giá trị chuyển nhượng là 303.167.280.000 VND.

Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2 là 1% tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (*Thuyết minh số 15.3*).

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

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

15.2 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Trụ sở hoạt động	Số cuối năm		Số đầu năm	
				Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh (i)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Đang hoạt động	Khu Công nghiệp Tân Kim mở rộng, Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam	299.000.000.000	33,22	-	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Lắp đặt hệ thống điện	Đang hoạt động	Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	50.000.000.000	26,32	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (ii)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu	Đang hoạt động	Áp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam	-	-	15.260.000.000	46,67
TỔNG CỘNG				349.000.000.000		15.260.000.000	

(i) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 14.950.000 cổ phần, tương đương với 33,22% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh từ bên liên quan với giá trị chuyển nhượng là 299.000.000.000 VND theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27A/2019/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 8 năm 2019 (Thuyết minh số 30).

(ii) Vào ngày 22 tháng 10 năm 2019, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 1.300.000 cổ phần, tương đương 43,33% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội với giá gốc đầu tư là 14.170.000.000 VND, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35E1/2019/NQ-HĐQT vào ngày 7 tháng 10 năm 2019, với tổng giá trị chuyển nhượng là 14.170.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội là 3,34% tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 (Thuyết minh số 15.3).

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

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

15.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có nắm giữ cổ phiếu tại các đơn vị khác với số vốn góp và tỷ lệ sở hữu như sau:

Tên đơn vị	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	% sở hữu	Giá trị (VND)	% sở hữu
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	64.150.000.000	18,33	-	-
Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng hóa Sơn Tín	3.750.000.000	5,00	3.750.000.000	5,00
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2	3.120.000.000	1,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	1.090.000.000	3,34	-	-
TỔNG CỘNG	72.110.000.000		3.750.000.000	

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí môi giới	115.946.676.039	16.143.032.063
Chi phí duy tu khu công nghiệp	24.267.712.729	13.531.404.146
Chi phí khác	1.696.637.001	2.987.277.041
TỔNG CỘNG	141.911.025.769	32.661.713.250

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	52.707.379.028	18.043.737.304
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Nhân Lộc	20.543.748.537	3.764.999.979
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ Môi trường Bách Khoa	18.262.875.000	107.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	6.092.419.911	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	-	3.992.567.329
Khác	7.808.335.580	10.179.169.996
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	10.271.780.187	50.460.838.572
TỔNG CỘNG	62.979.159.215	68.504.575.876

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

17.2 Người mua trả tiền trước

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Bên thứ ba trả tiền trước	104.536.504	20.605.478.355
Công ty TNHH Đại Thành Trung	52.529.076	-
Công ty TNHH Xiang Jiang Group Việt Nam	-	11.119.336.989
Công ty TNHH Rainbow Weaving Textile	-	9.357.121.014
Khách hàng khác	52.007.428	129.020.352
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 30)	-	1.223.588.505
	<u>104.536.504</u>	<u>21.829.066.860</u>
Dài hạn		
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 30)	<u>610.545.454.546</u>	<u>306.800.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>610.649.991.050</u>	<u>328.629.066.860</u>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	<u>35.539.682.474</u>	<u>84.448.656.643</u>	<u>94.300.622.480</u>	<u>25.687.716.637</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.083.154.480	25.208.882.772	23.719.851.817	24.572.185.435
Thuế thu nhập cá nhân	342.261.281	1.351.883.686	1.457.123.566	237.021.401
Thuế tài nguyên	<u>116.252.800</u>	<u>1.877.017.600</u>	<u>1.816.172.000</u>	<u>177.098.400</u>
TỔNG CỘNG	<u>23.541.668.561</u>	<u>28.437.784.058</u>	<u>26.993.147.383</u>	<u>24.986.305.236</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay	2.782.048.804	3.122.020.589
Chi phí xây dựng	1.297.022.281	21.600.555.146
Phí quyền khai thác nước	846.972.212	1.721.308.720
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	480.000.000	220.000.000
Khác	<u>480.326.041</u>	<u>1.326.659.541</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.886.369.338</u>	<u>27.990.543.996</u>

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất và duy tu hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	2.278.032.043.201	1.581.581.231.502
Cho thuê nhà xưởng	2.649.956.131	1.290.432.451
TỔNG CỘNG	2.280.681.999.332	1.582.871.663.953
Trong đó:		
Ngắn hạn	60.561.172.264	44.669.858.633
Dài hạn	2.220.120.827.068	1.538.201.805.320

21. PHẢI TRẢ KHÁC

21.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc thuê đất	547.429.446.085	231.802.951.075
Tiền hoàn trả do thanh lý hợp đồng (*)	357.598.167.338	-
Lãi liên quan đến các khoản ứng trước tiền thuê của khách hàng	78.152.637.732	60.555.837.503
Nhận ứng trước về chuyển nhượng cổ phần (**)	47.271.000.000	127.920.000.000
Phải trả ngân sách Nhà nước (***)	9.168.000.000	9.168.000.000
Nhận ký quỹ từ nhà thầu xây dựng	8.000.000.000	6.010.000.000
Phải trả chi phí xây dựng cho ngân sách Nhà nước	5.779.463.944	5.779.463.944
Nhận tạm ứng vốn từ Trung tâm Phát triển Quỹ đất – CN Trảng Bàng	-	2.687.719.433
Lãi vay	-	2.684.677.296
Các khoản phải trả, phải nộp khác	300.462.431	2.204.899.807
TỔNG CỘNG	1.053.699.177.530	448.813.549.058
Trong đó:		
Phải trả bên thứ ba	627.091.539.798	388.257.711.555
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)	426.607.637.732	60.555.837.503

(*) Số dư thể hiện khoản phải trả cho khách hàng thuê đất theo các thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Khoản phải trả bao gồm tiền thuê đất đã nhận trước cho thời gian thuê còn lại và khoản tiền phụ trội được thỏa thuận căn cứ theo giá thị trường của đất thuê tại thời điểm thanh lý.

(**) Đây là khoản nhận ứng trước từ bên liên quan và cá nhân liên quan về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu và Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2.

(***) Theo Quyết định số 217/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Tây Ninh ngày 27 tháng 1 năm 2016 về việc phê duyệt cơ cấu nguồn vốn cho Dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung khu dệt nhuộm – Khu công nghiệp Thành Thành Công, Công ty đã nhận nguồn vốn ngân sách Trung ương hỗ trợ đầu tư với số tiền là 9.168.000.000 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện xây dựng theo kế hoạch đã phê duyệt và đang trong quá trình nghiệm thu dự án.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

21. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

21.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Dài hạn		
Nhận đặt cọc thuê đất	625.000.000.000	-
Nhận đặt cọc thuê nhà xưởng	9.113.081.983	8.127.292.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.210.000.000	-
TỔNG CỘNG	635.323.081.983	8.127.292.600
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>625.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	<i>10.323.081.983</i>	<i>8.127.292.600</i>

22. VAY

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Ngắn hạn		
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 22.1)	259.234.625.284	325.501.528.572
Vay dài hạn bên khác đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	9.280.000.000	9.340.000.000
Vay ngắn hạn bên liên quan (Thuyết minh số 22.3)	2.200.000.000	-
	<u>270.714.625.284</u>	<u>334.841.528.572</u>
Dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	357.636.577.470	702.325.302.868
Vay dài hạn bên khác (Thuyết minh số 22.2)	5.400.000.000	14.680.000.000
	<u>363.036.577.470</u>	<u>717.005.302.868</u>
TỔNG CỘNG	633.751.202.754	1.051.846.831.440

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay như sau:

	Vay ngắn hạn	Vay dài hạn	VND Tổng cộng
Số đầu năm	334.841.528.572	717.005.302.868	1.051.846.831.440
Tiền thu từ đi vay	2.200.000.000	224.209.939.526	226.409.939.526
Chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	268.514.625.284	(268.514.625.284)	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	(334.841.528.572)	(309.664.039.640)	(644.505.568.212)
Số cuối năm	<u>270.714.625.284</u>	<u>363.036.577.470</u>	<u>633.751.202.754</u>

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay dài hạn ngân hàng

Công ty có các khoản vay dài hạn ngân hàng nhằm mục đích hỗ trợ vốn cho các dự án và mua sắm tài sản cố định của Công ty. Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Điều khoản thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk				
Khoản vay 1	273.397.653.977	Trả nợ gốc hàng quý, từ 5 tháng 1 năm 2020 đến ngày 27 tháng 4 năm 2022	9,5 - 11,1	Tài sản hình thành trong tương lai là dự án Khu công nghiệp Thành Thành Công;
Khoản vay 2	121.140.939.526	Trả nợ gốc hàng quý, từ 26 tháng 2 năm 2020 đến ngày 23 tháng 9 năm 2023	12,3	Toàn bộ dự án Khu Công nghiệp; tất cả các khoản phải thu từ tiền thuê đất;
Khoản vay 3	41.175.925.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ 28 tháng 1 năm 2020 đến ngày 17 tháng 4 năm 2022	10 - 11,1	Toàn bộ các công trình đầu tư trên đất tại khu công nghiệp;
Khoản vay 4	34.877.000.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ 8 tháng 3 năm 2020 đến ngày 8 tháng 12 năm 2021	10,4 - 11,3	Quyền cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng và quyền thụ hưởng các lợi ích phát sinh từ hợp đồng khai thác cho thuê lại đất;
Khoản vay 5	5.190.000.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ 20 tháng 1 năm 2020 đến ngày 20 tháng 10 năm 2020	10,4 - 11,1	Bảo lãnh bằng cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của các cổ đông
475.781.518.503				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1				
Khoản vay 1	73.932.754.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 7 tháng 5 năm 2022	12	Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Số 2, Đường Hai Bà Trưng, thành phố Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty cùng Tập đoàn
Khoản vay 2	62.500.000.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 25 tháng 11 năm 2020	12	
136.432.754.000				

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Điều khoản thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
<i>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành</i>				
Khoản vay 1	1.288.500.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 27 tháng 4 năm 2022	10,1 - 10,3	Các phương tiện vận tải và máy móc thiết bị (Thuyết minh số 10)
Khoản vay 2	840.000.000	Trả nợ gốc hàng tháng, từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 23 tháng 8 năm 2022	7,9 - 11	
Khoản vay 3	652.380.955	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 27 tháng 2 năm 2022	10,1	
Khoản vay 4	616.190.472	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 28 tháng 2 năm 2022	9,5 - 10,1	
Khoản vay 5	416.000.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 23 tháng 3 năm 2023	7,9 - 11	
Khoản vay 6	384.300.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 25 tháng 6 năm 2021	7,9 - 11	
Khoản vay 7	287.500.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 25 tháng 1 năm 2020 đến ngày 19 tháng 1 năm 2021	9,6	
Khoản vay 8	172.058.824	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 25 tháng 2 năm 2020 đến ngày 7 tháng 12 năm 2022	8,9	

4.656.930.251

616.871.202.754

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn 357.636.577.470

Vay dài hạn đến hạn trả 259.234.625.284

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn bên khác

Công ty có các khoản vay dài hạn từ đối tượng khác nhằm mục đích hỗ trợ vốn để xây dựng các dự án và mua sắm tài sản cố định của Công ty. Chi tiết các khoản vay dài hạn bên khác được trình bày như sau:

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Điều khoản thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam				
Khoản vay 1	6.980.000.000	Trả nợ gốc hàng quý từ ngày 15 tháng 3 năm 2020 đến ngày 15 tháng 12 năm 2021	3,6	Bảo lãnh bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông
Khoản vay 2	4.560.000.000	Trả nợ gốc hàng quý, từ ngày 15 tháng 3 năm 2020 đến ngày 1 tháng 9 năm 2021	3,6	
Khoản vay 3	3.140.000.000	Trả nợ gốc hàng quý từ ngày 15 tháng 3 năm 2020 đến ngày 11 tháng 11 năm 2020	3,6	
	14.680.000.000			

Trong đó:

Vay dài hạn	5.400.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	9.280.000.000

22.3 Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Công ty có các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan để bổ sung vốn lưu động (Thuyết minh số 30). Chi tiết như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm (VND)	Điều khoản thanh toán	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	2.200.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2020	10,5	Tin chấp

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
				Tổng cộng
Năm trước:				
Số đầu năm	500.000.000.000	2.349.020.309	25.162.531.329	527.511.551.638
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	64.696.109.908	64.696.109.908
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	947.090.865	(947.090.865)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.420.636.297)	(1.420.636.297)
Cổ tức công bố	-	-	(75.000.000.000)	(75.000.000.000)
Số cuối năm	500.000.000.000	3.296.111.174	12.490.914.075	515.787.025.249
Năm nay:				
Số đầu năm	500.000.000.000	3.296.111.174	12.490.914.075	515.787.025.249
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	103.324.787.670	103.324.787.670
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	(3.062.181.992)	(3.062.181.992)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.062.181.993)	(3.062.181.993)
Khác	-	-	(110.980.409)	(110.980.409)
Số cuối năm	500.000.000.000	3.296.111.174	109.580.357.351	612.876.468.525

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng cổ phiếu	Ngàn VND	% sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Ngàn VND	% sở hữu
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	25.500.000	255.000.000	51%	24.500.000	245.000.000	49%
Ông Trần Lâm Thông	10.000.000	100.000.000	20%	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	9.527.468	95.274.680	19%	19.527.468	195.274.680	39%
Bà Huỳnh Bích Ngọc	4.500.000	45.000.000	9%	-	-	-
Bà Đặng Huỳnh Úc My	-	-	-	5.500.000	55.000.000	11%
Cổ đông khác	472.532	4.725.320	1%	472.532	4.725.320	1%
TỔNG CỘNG	50.000.000	500.000.000	100%	50.000.000	500.000.000	100%

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	388.628.129.056	388.939.976.884
Trong đó:		
Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	314.464.083.746	137.042.998.367
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	53.192.804.405	32.368.934.923
Cho thuê nhà xưởng	20.861.604.542	13.265.439.509
Chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư tái định cư	109.636.363	27.050.262.053
Chuyển nhượng dự án	-	179.212.342.032
Khoản giảm trừ doanh thu	-	(6.366.090.531)
Hàng bán bị trả lại	-	(6.366.090.531)
Doanh thu thuần	388.628.129.056	382.573.886.353
Trong đó:		
Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	314.464.083.746	137.042.998.367
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	53.192.804.405	26.002.844.392
Cho thuê nhà xưởng	20.861.604.542	13.265.439.509
Chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư tái định cư	109.636.363	27.050.262.053
Chuyển nhượng dự án	-	179.212.342.032
Trong đó:		
Doanh thu từ bên thứ ba	371.901.328.445	178.091.157.624
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	16.726.800.611	204.482.728.729

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	397.702.680.000	202.243.204.640
Lãi cho vay	54.130.823.853	398.437.808
Lãi ứng trước cho nhà cung cấp	16.579.756.984	10.419.333.332
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	874.262.218	416.790.172
Lãi tiền gửi	206.983.754	94.913.997
TỔNG CỘNG	469.494.506.809	213.572.679.949
Trong đó:		
Doanh thu từ bên thứ ba	331.085.325.972	189.294.154.955
Doanh thu từ bên liên quan	138.409.180.837	24.278.524.994

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	286.891.123.592	107.513.027.552
Giá vốn đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	37.659.837.301	28.413.336.781
Giá vốn nhà xưởng cho thuê	5.935.788.336	3.556.028.251
Giá vốn cơ sở hạ tầng khu dân cư tái định cư chuyển nhượng	109.636.363	25.270.152.917
Giá vốn dự án chuyển nhượng	-	164.171.774.509
TỔNG CỘNG	330.596.385.592	328.924.320.010

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lỗ do chuyển nhượng các khoản đầu tư	263.542.790.100	34.134.404.640
Chi phí lãi vay	45.937.149.624	70.072.803.333
Phí môi giới	36.284.212.800	-
Chi phí tài chính liên quan đến các khoản ứng trước	35.603.580.645	4.644.394.247
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(9.180.522.428)	10.445.278.814
Khác	764.636.820	634.808.758
TỔNG CỘNG	372.951.847.561	119.931.689.792

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	5.455.909.408	51.975.320.668
Chi phí nhân viên	1.940.966.787	2.898.055.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.661.066.587	487.237.803
Chi phí môi giới chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	48.091.428.000
Chi phí khác	1.853.876.034	498.599.588
Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.402.032.507	8.632.706.858
Chi phí nhân viên	4.449.609.354	3.452.847.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.421.269.408	2.156.584.898
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.076.302.451	1.127.903.263
Chi phí khác	2.454.851.294	1.895.371.179
TỔNG CỘNG	17.857.941.915	60.608.027.526

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	4.899.074.218	1.529.261.131
Thu phạt do vi phạm hợp đồng thuê	2.553.444.272	189.753.025
Thu nhập từ cung cấp điện và các hoạt động khác	871.547.793	680.935.313
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	586.917.923	-
Khác	887.164.230	658.572.793
Chi phí khác	(13.060.051.604)	(894.420.631)
Tiền phạt	(12.149.647.742)	(183.070.648)
Khác	(910.403.862)	(711.349.983)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	(8.160.977.386)	634.840.500

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty như sau:

Đối với hoạt động kinh doanh chính – Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Thuế suất thuế TNDN là 10% thu nhập chịu thuế cho 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động và 20% thu nhập chịu thuế cho các năm sau.

Công ty được miễn thuế TNDN cho các hoạt động kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thành Thành Công trong bốn (4) năm tính từ năm thứ tư đi vào hoạt động kinh doanh (năm 2012), và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN được áp dụng trong chín (9) năm tiếp theo.

Đối với các hoạt động khác

Thuế suất thuế TNDN là 20% thu nhập chịu thuế.

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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.097.902.363	23.083.154.480
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	132.793.378	(461.894.914)
TỔNG CỘNG	25.230.695.741	22.621.259.566

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	128.555.483.411	87.317.369.474
Thuế TNDN theo thuế suất	25.076.385.702	18.565.060.438
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	289.040.173	4.692.611.925
Điều chỉnh do thay đổi ước tính lợi nhuận từ đất đã cho thuê	293.817.424	(85.088.063)
Phần thu nhập được ưu đãi thuế	(428.547.558)	(40.285.791)
Điều chỉnh khác	-	(511.038.943)
Chi phí thuế TNDN	25.230.695.741	22.621.259.566

29.2 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 trình bày 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 năm.

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thay đổi trong chi phí phải trả	84.097.108	149.875.155	(65.778.047)	149.875.155
Lợi nhuận từ đất cho thuê chưa chịu thuế	(11.969.679.183)	(11.902.663.852)	(67.015.331)	312.019.759
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(11.885.582.075)	(11.752.788.697)		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			(132.793.378)	461.894.914

VND

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	986.933.500.000	190.765.000.000
		Thu tiền cho vay	833.400.000.000	-
		Lãi cho vay	51.407.155.361	-
		Mua cổ phần	40.454.907.000	9.800.000.000
		Phí môi giới	25.571.208.000	48.091.428.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định	Công ty cùng Tập đoàn	Sử dụng dịch vụ	2.128.219.530	2.947.434.989
		Vay	-	1.001.300.000.000
		Lãi vay	-	14.144.750.740
Công ty TNHH Một thành viên Đường TTC Biên Hòa - Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc tiền thuê đất	534.545.454.546	-
		Mua cổ phần	485.000.000.000	-
		Đặt cọc tiền thuê đất	358.000.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Bên liên quan	Mua cổ phần	310.650.000.000	-
		Chuyển nhượng khoản đầu tư	85.446.900.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng khoản đầu tư	308.782.907.900	136.389.679.760
		Lãi phát sinh từ tiền ứng trước	22.416.000.000	716.975.343
		Vay	-	118.800.000.000
		Lãi vay	-	19.270.410.508

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc tiền thuê đất Mua cổ phần Trả trước tiền thuê đất	267.000.000.000 232.000.000.000 76.000.000.000	- - -
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước thuê tòa nhà Lãi ứng trước Sử dụng dịch vụ	178.527.500.000 15.238.661.095 10.916.229.069	98.000.000.000 10.419.333.332 17.519.823.992
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông	Phí môi giới Cho vay Cung cấp dịch vụ Lãi ứng trước Lãi cho vay Sử dụng dịch vụ Mua nguyên vật liệu	99.474.069.285 50.000.000.000 16.392.606.013 1.341.095.889 592.794.520 291.840.000 -	- - 23.920.609.350 - - 1.389.303.459 62.769.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con	Sử dụng dịch vụ Trả trước về thi công xây dựng Lãi tiền ứng trước Góp vốn Cung cấp dịch vụ Chi hộ	75.839.519.468 - - - - -	8.028.499.319 100.000.000.000 3.542.418.904 2.000.000.000 1.050.274.157 10.922.000

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng hóa Sơn Tín	Công ty cùng Tập đoàn	Mua cổ phần	52.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty liên kết	Góp vốn Sử dụng dịch vụ	50.000.000.000 80.020.635	- -
Bà Đặng Huỳnh Ước My	Bên liên quan	Chuyển nhượng khoản đầu tư	47.455.200.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh Lãi từ khoản ứng trước Lãi vay	41.655.000.000 13.187.580.645 -	- 385.000.000 12.988.337.902
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty liên kết	Chuyển nhượng khoản đầu tư Cho vay Thu tiền cho vay Vay Lãi vay	14.170.000.000 5.000.000.000 5.000.000.000 - -	- - - 12.000.000.000 189.041.096
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Phí môi giới Mua hàng hóa	8.155.884.000 70.476.190	- -
Ông Đỗ Huy Hiệp	Giám đốc	Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	5.616.000.000	-

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
				VND
Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván	Công ty mẹ (từ ngày 27 tháng 11 năm 2019)	Cho vay Thanh lý tài sản Lãi cho vay	4.000.000.000 1.060.227.000 420.602.740	- - -
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Sử dụng dịch vụ	2.314.083.024	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Công ty con	Vay	2.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1	Công ty con (đến ngày 27 tháng 9 năm 2019)	Cung cấp dịch vụ Góp vốn Chuyển nhượng dự án Vay Nhận đặt cọc thuê văn phòng Lãi vay	317.558.234 - - - - -	257.890.463 209.839.500.000 94.798.980.000 90.000.000.000 10.000.000.000 2.112.082.192
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh	Công ty con	Mua hàng hóa	63.650.000	-
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2	Công ty con (đến ngày 30 tháng 4 năm 2019)	Cung cấp dịch vụ Chuyển nhượng dự án Lãi đặt cọc	16.636.364 - -	160.536.784 84.413.362.032 13.658.494
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	2.000.000	-

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông	Cung cấp dịch vụ	2.147.602.261	-	-
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1	Công ty con (đến ngày 27 tháng 9 năm 2019)	Cung cấp dịch vụ	80.556.744	-	-
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2	Công ty con (đến ngày 30 tháng 4 năm 2019)	Cung cấp dịch vụ	-	-	17.400.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	-	-	1.050.274.157
			2.228.159.005		1.067.674.157
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con	Trả trước về thi công xây dựng	8.211.358.457	100.000.000.000	1.391.693.952
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Sử dụng dịch vụ	-	-	3.550.703.126
			8.211.358.457		104.942.397.078
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	231.393.500.000	190.765.000.000	-
Bà Triệu Phi Yến	Bên liên quan	Cho vay	220.600.000.000	-	-
Bà Đặng Nhân Dung	Bên liên quan	Cho vay	139.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông	Cho vay	30.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty mẹ	Cho vay	4.000.000.000	-	-
			624.993.500.000		190.765.000.000

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Chuyển nhượng cổ phần	122.389.407.900	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi tiền vay	37.841.266.459	382.163.835	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi tiền ứng trước Cọc ứng trước	14.711.161.094 2.982.363.364	-	-
		Ứng trước thuế tòa nhà	-	180.982.363.364	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty liên kết	Chuyển nhượng cổ phần	9.170.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông	Lãi tiền ứng trước Lãi cho vay	1.341.095.889 592.794.520	-	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván	Công ty mẹ	Thanh lý tài sản Lãi cho vay	1.166.249.700 201.205.479	-	-
Bà Triệu Phi Yến	Bên liên quan	Lãi cho vay	772.339.726	-	-
Bà Đặng Nhấn Dung	Bên liên quan	Lãi cho vay	610.260.274	-	-
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con	Thu hộ	-	10.922.000	-
			191.778.144.405	181.375.449.199	
Phải thu về cho vay dài hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	112.905.000.000	-	-

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	8.155.884.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Sử dụng dịch vụ Phí môi giới	1.078.167.363	2.369.410.572	2.369.410.572
			-	48.091.428.000	48.091.428.000
Công ty Cổ phần du lịch Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Sử dụng dịch vụ	477.539.000	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đồng	Mua hàng hóa, dịch vụ	421.476.214	-	-
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh	Công ty con	Mua hàng hóa	30.275.000	-	-
Bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	108.438.610	-	-
			10.271.780.187	50.460.838.572	50.460.838.572
Người mua trả tiền trước ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đồng	Cung cấp dịch vụ	-	1.223.588.505	1.223.588.505
Người mua trả tiền trước dài hạn					
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước tiền thuê đất	534.545.454.546	-	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước tiền thuê đất	76.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước tiền thuê đất	-	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Ứng trước tiền thuê đất	-	186.800.000.000	186.800.000.000
			610.545.454.546	306.800.000.000	306.800.000.000

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công

B09-DN

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

30. NGHIỆP VỤ VỚI BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty cùng Tập đoàn	Hoàn trả tiền ứng trước Lãi vay Lãi phát sinh từ tiền ứng trước	186.800.000.000 26.258.743.842	26.258.743.842	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Công ty cùng Tập đoàn	Hoàn trả tiền ứng trước Nhận cọc chuyển nhượng cổ phần Lãi vay Lãi phát sinh từ tiền ứng trước	23.132.975.343 120.000.000.000 41.655.000.000 15.188.337.902	716.975.343	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi vay	13.572.580.645	385.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con	Lãi tiền phát sinh từ tiền ứng trước	-	14.464.361.512	-
			426.607.637.732	60.555.837.503	
Phải trả dài hạn khác					
Công ty TNHH Một thành viên Đường TTC Biên Hòa - Đồng Nai	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc tiền thuê đất	358.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Công ty cùng Tập đoàn	Đặt cọc tiền thuê đất	267.000.000.000	-	-
			625.000.000.000	-	
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Công ty con	Vay	2.200.000.000	-	-

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

31. CÁC CAM KẾT

31.1 Cam kết thuê hoạt động

Công ty là bên cho thuê

Công ty hiện đang cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	83.875.339.644	60.429.399.977
Từ 1 năm đến 5 năm	378.249.115.726	266.374.538.162
Trên 5 năm	1.953.748.848.450	1.615.433.945.581
TỔNG CỘNG	2.415.873.303.820	1.942.237.883.720

31.2 Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có khoản cam kết trị giá 1.134.964.563.610 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 903.900.277.607 VND) liên quan đến các chi phí xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Thành Thành Công.

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

Không có 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 riêng của Công ty.



Trần Thị Sen
Người lập



Nguyễn Minh Tùng
Kế toán trưởng



Đỗ Huy Hiệp
Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2020

