

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP
THÀNH THÀNH CÔNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Tháng 2 năm 2022

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 5
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 – 38



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công hoạt động theo:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 5123804287, chứng nhận lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2008 và chứng nhận thay đổi lần thứ 06 ngày 16 tháng 9 năm 2021 do Ban quản lý Khu kinh tế Tỉnh Tây Ninh cấp;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900471864, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 9 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 28 tháng 01 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.
- Điện thoại : (0276) 3 886 688
- Fax : (0276) 3 886 868

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp;
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học;
- Sửa chữa thiết bị điện;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động viễn thông có dây;
- Hoạt động viễn thông không dây;
- Hoạt động viễn thông vệ tinh;
- Lắp trình máy vi tính;
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính;
- Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác;
- Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại;
- Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng;
- Sản xuất đồ điện dân dụng;
- Sản xuất thiết bị điện khác;
- Sản xuất thiết bị sử dụng năng lượng chiết lưu;
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan;
- Công nghệ thông tin;
- Hoạt động thông tấn;
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- Hoạt động trợ giúp xã hội không tập trung khác;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Sửa chữa thiết bị liên lạc;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp;
- Sản xuất, kinh doanh các loại phân bón vô cơ, hữu cơ, vi sinh, vi lượng, các chất điều hòa tăng trưởng cho gia súc, cây trồng;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Mua bán vật liệu xây dựng;

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Trồng cây hoa cảnh;
- Tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình), giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Quảng cáo;
- Dịch vụ quảng cáo;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Khai thác và thu gom than bùn;
- Khai thác nước ngầm;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp trừ kế toán;
- Khai thác tài nguyên khoáng sản phục vụ san lấp và làm vật liệu xây dựng như: đất, đá vôi, cát, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Dịch vụ viễn thông;
- Tư vấn và cung cấp phần mềm;
- Vận chuyển, đưa đón công nhân;
- Dịch vụ tư vấn, đào tạo nguồn nhân lực;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Chế biến tài nguyên khoáng sản phục vụ san lấp và làm vật liệu xây dựng như: đất, đá vôi, cát, đất sét;
- Chế biến than bùn;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho ngoại quan. Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho đông lạnh. Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho khác;
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không);
- Vận chuyển hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới;
- Xây dựng nhà các loại;
- Trồng lúa;
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Trồng cây mía;
- Trồng cây thuốc lá, thuốc lào;
- Trồng cây lấy sợi;
- Trồng cây có hạt chứa dầu;
- Trồng cây hàng năm khác;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây lấy quả chứa dầu;
- Trồng cây điều;
- Trồng cây hồ tiêu;
- Trồng cây cao su;
- Trồng cây cà phê;
- Trồng cây chè;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp;
- Chăn nuôi trâu, bò;
- Chăn nuôi ngựa, lừa, la;
- Chăn nuôi dê, cừu;
- Chăn nuôi gia cầm;
- Chăn nuôi khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Hoạt động dịch vụ chăn nuôi;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch;
- Xử lý hạt giống để nhân giống;
- Săn bắt, đánh bắt và hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Chăn nuôi lợn;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;

- Thu nhặt sản phẩm từ rừng không phải gỗ và lâm sản khác;
- Khai thác thủy sản biển;
- Khai thác thủy sản nội địa;
- Nuôi trồng thủy sản biển;
- Nuôi trồng thủy sản nội địa;
- Sản xuất giống thủy sản;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật;
- Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa;
- Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản;
- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú);
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn gạo;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn tổng hợp;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học xã hội và nhân văn;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ đóng gói;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Sửa chữa thiết bị khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải khác chưa được phân vào đâu;
- Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng, vận tải hàng hóa bằng ô tô khác (trừ ô tô chuyên dụng);
- Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp;
- Sản xuất máy chuyên dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Sản xuất thiết bị truyền thông;
- Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển;
- Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Sản xuất pin và ắc quy;
- Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học.

186
TY
ÂN
IGH
iC
T
26
3
M
T
FI
11
TP



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Thành phần Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đặng Hồng Anh	Chủ tịch
Ông Đỗ Huy Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Bích Loan	Thành viên	
Ông Lê Huỳnh Minh Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Thái Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2021

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Thành Chương	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc hỗ trợ
Bà Tô Thị Mỹ	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh
Ông Lê Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc Dự án

Đại diện theo Pháp luật

Họ và tên	Chức vụ	Giai đoạn
Ông Đặng Hồng Anh	Chủ tịch	Từ ngày 28 tháng 01 năm 2021 đến ngày lập báo cáo này
Ông Nguyễn Thành Chương	Tổng Giám đốc	Từ ngày 27 tháng 11 năm 2020 đến ngày 27 tháng 01 năm 2021

Ông Đặng Hồng Anh đã ủy quyền cho Ông Đỗ Huy Hiệp – Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 09/2021/QĐ-CTHĐQT ngày 28 tháng 01 năm 2021.

Ông Đỗ Huy Hiệp đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thành Chương – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 10/2021/QĐ-PCT.HĐQT ngày 28 tháng 01 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Thay mặt và đại diện cho Công ty,



NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 02 năm 2022



Số: 255/2021/BCKT-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công ("Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 20 tháng 02 năm 2022, từ trang 7 đến trang 38 kèm theo.

Trách nhiệm của Tổng Giám Đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Tổng Giám Đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0182-2018-042-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 20 tháng 02 năm 2022

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam



NGUYỄN NGỌC TỊNH

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
3200-2020-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 01-DN
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. Tài sản ngắn hạn	100		697.050.593.764	1.968.534.325.322
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110	1	13.378.174.467	51.770.253.929
1. Tiền	111		11.357.942.248	24.468.202.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.020.232.219	27.302.051.697
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120	2a	139.009.462.500	409.282.390.149
1. Chứng khoán kinh doanh	121		162.829.422.976	464.041.750.026
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(23.819.960.476)	(54.759.359.877)
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130		443.553.659.064	1.433.669.482.172
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3	4.829.566.238	10.325.774.259
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4	145.729.813.521	6.849.708.125
3. Phải thu cho vay ngắn hạn	135	5	103.172.000.000	379.934.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	6a	189.822.279.305	1.036.559.999.788
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140	7	2.914.756.669	1.258.504.856
1. Hàng tồn kho	141		2.914.756.669	1.258.504.856
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		98.194.541.064	72.553.694.216
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8a	606.476.300	582.656.455
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		94.138.888.448	71.714.050.042
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	3.449.176.316	256.987.719
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. Tài sản dài hạn	200		6.271.528.383.436	5.795.028.010.317
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		1.520.590.033	159.520.590.033
1. Phải thu cho vay dài hạn	215		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	6b	1.520.590.033	159.520.590.033
<i>II. Tài sản cố định</i>	220		317.885.750.421	330.582.625.635
1. TSCĐ hữu hình	221	9	316.540.638.863	330.394.716.212
- Nguyên giá	222		438.920.047.781	428.701.246.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(122.379.408.918)	(98.306.530.472)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	10	1.183.269.201	-
- Nguyên giá	225		1.183.269.201	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	11	161.842.357	187.909.423
- Nguyên giá	228		867.417.518	867.417.518
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(705.575.161)	(679.508.095)
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	230	12	2.274.932.030.854	2.222.084.479.484
1. Nguyên giá	231		2.505.673.559.526	2.388.577.990.779
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(230.741.528.672)	(166.493.511.295)
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	240		1.413.970.207.278	1.114.349.486.196
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	1.413.970.207.278	1.114.349.486.196
<i>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	250	2b	2.080.352.000.000	1.799.987.774.915
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.080.352.000.000	1.799.352.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	1.090.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(454.225.085)
<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>	260		182.867.804.850	168.503.054.054
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8b	182.867.804.850	168.503.054.054
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.968.578.977.200	7.763.562.335.639

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. Nợ phải trả	300		6.019.839.868.175	6.831.449.754.929
I. Nợ ngắn hạn	310		607.642.898.632	1.887.157.923.328
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14a	24.904.886.273	51.150.383.472
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14b	144.420.809	63.536.311
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	231.824.715	11.271.401.825
4. Phải trả người lao động	314		34.710.000	33.480.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	11.251.376.138	11.310.961.841
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	91.433.556.894	86.198.352.107
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	18a	156.293.323.616	1.299.146.570.287
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19a	316.262.379.919	421.737.330.901
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	20	7.086.420.268	6.245.906.584
II. Nợ dài hạn	330		5.412.196.969.543	4.944.291.831.601
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14b	534.545.454.546	534.545.454.546
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	3.292.091.265.728	3.035.062.695.018
7. Phải trả dài hạn khác	337	18b	802.117.696.775	533.205.491.483
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19b	771.556.970.419	829.592.608.479
9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	21	11.885.582.075	11.885.582.075
B. Vốn chủ sở hữu	400		948.739.109.025	932.112.580.710
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	948.739.109.025	932.112.580.710
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		800.000.000.000	800.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.258.745.769	12.610.441.549
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.480.363.256	119.502.139.161
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		64.205.530.721	43.019.096.958
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		64.274.832.535	76.483.042.203
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.968.578.977.200	7.763.562.335.639



NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG
Tổng Giám Đốc
Ngày 20 tháng 02 năm 2022

TRẦN THỊ SEN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ LOAN
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

MẪU B 02-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1	562.176.046.665	527.700.722.757
2. Các khoản giảm trừ	02		2.366.356.262	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		559.809.690.403	527.700.722.757
4. Giá vốn hàng bán	11	2	461.933.259.245	433.548.786.010
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		97.876.431.158	94.151.936.747
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3	110.562.294.767	161.317.767.058
7. Chi phí tài chính	22	4	121.340.245.125	155.125.252.614
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.516.880.986	39.791.651.530
8. Chi phí bán hàng	24	5	5.886.498.207	4.978.898.308
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6	15.986.619.144	11.529.247.555
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		65.225.363.449	83.836.305.328
11. Thu nhập khác	31	7	1.238.011.765	10.116.255.843
12. Chi phí khác	32		84.767.177	107.776.382
13. Lợi nhuận khác	40		1.153.244.588	10.008.479.461
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.378.608.037	93.844.784.789
15. Chi phí thuế doanh nghiệp hiện hành	51	8	2.103.775.502	17.361.742.586
16. Chi phí thuế doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		64.274.832.535	76.483.042.203



NGUYỄN THÀNH CHƯÔNG

Tổng Giám Đốc

Ngày 20 tháng 02 năm 2022

TRẦN THỊ SEN

Kế toán trưởng

TRẦN THỊ LOAN

Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	66.378.608.037	93.844.784.789
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	2	87.752.677.061	75.611.341.157
Các khoản dự phòng	3	(31.393.624.486)	53.948.828.576
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4	86.207	1.521.707
(Lãi)/lỗ do từ hoạt động đầu tư	5	37.966.621.166	(92.264.631.283)
Chi phí lãi vay	6	26.516.880.986	39.791.651.530
2. Lợi nhuận thay đổi vốn lưu động	8	187.221.248.971	170.933.496.476
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	9	624.944.815.474	(725.427.800.211)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(1.656.251.813)	476.507.978
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(310.869.451.495)	885.455.632.499
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(14.388.570.641)	(26.634.851.048)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	301.212.327.050	184.098.249.974
Tiền lãi vay đã trả	14	(29.631.075.021)	(78.015.058.501)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.393.193.243)	(25.097.902.363)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(9.452.409.649)	(8.028.702.241)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	730.987.439.633	377.759.572.563
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	(695.974.778.311)	(1.011.372.622.639)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22	-	30.497.859.276
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(16.420.000.000)	(1.557.803.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	293.182.000.000	1.915.767.500.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(929.960.000.000)	(931.152.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	792.290.800.000	128.640.750.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	40.584.559.465	136.945.966.211
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(516.297.418.846)	(1.288.475.547.152)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	-	300.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	706.919.405.863	1.004.516.060.474
Tiền trả nợ gốc vay	34	(870.429.994.905)	(386.937.323.848)
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	(89.571.425.000)	(387.325.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(253.082.014.042)	917.191.411.626
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(38.391.993.255)	6.475.437.037
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	51.770.253.929	45.296.338.599
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	(86.207)	(1.521.707)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	13.378.174.467	51.770.253.929



NGUYỄN THÀNH CHUÔNG
Tổng Giám Đốc
Ngày 20 tháng 02 năm 2022

TRẦN THỊ SEN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ LOAN
Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

I. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

Tổng số nhân viên tại ngày 31/12/2021 là: 188 người (Số nhân viên tại ngày 31/12/2020 là: 173 người)

Trụ sở hoạt động của công ty đặt tại Khu phố An Hội, Phường An Hoà, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.

Ngành nghề kinh doanh chính trong năm là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Năm tài chính: Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Tổng Giám Đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Đơn vị sử dụng trong kế toán là Đồng (VND) và được trình bày trên báo cáo tài chính theo Đồng (VND)

Ngoại tệ:

Công ty có nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải thực hiện ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính theo một đơn vị tiền tệ thống nhất là VND. Việc quy đổi đồng ngoại tệ ra VND phải căn cứ vào:

- Tỷ giá giao dịch thực tế;
- Tỷ giá ghi sổ kế toán

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Tài khoản này dùng để phản ánh tình hình mua, bán và thanh toán các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác.

Tài khoản này không phản ánh các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, như: Các khoản cho vay theo khế ước giữa 2 bên, tiền gửi ngân hàng, trái phiếu, thương phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu,... nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Chứng khoán kinh doanh phải được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc, kế toán được lập dự phòng giảm giá.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động (bình quân gia quyền theo từng lần mua).

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Phản ánh tình hình tăng, giảm và số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán. Tùy theo từng hợp đồng, các khoản cho vay theo khế ước có thể được thu hồi một lần tại thời điểm đáo hạn hoặc thu hồi dần từng kỳ.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết

Công ty con là đơn vị có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, chịu sự kiểm soát của một đơn vị khác (gọi là công ty mẹ).

"Đầu tư vào công ty con" khi nhà đầu tư nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị khác nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi nhà đầu tư nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất tài sản

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh;

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

- Đối với khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết, nhà đầu tư chỉ trích lập khoản dự phòng do công ty liên doanh, liên kết bị lỗ nếu Báo cáo tài chính không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu đối với khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết.

- Riêng khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu (tương tự như dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh);

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư (dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác)

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi (nếu có) thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chỉ phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Nếu hàng tồn kho có giá gốc nhỏ hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, nếu giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì ghi theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Hàng tồn kho chỉ có nguyên vật liệu. Giá gốc của nguyên vật liệu bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ hàng tồn kho.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ dụng cụ, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí đất xây dựng nhà xưởng và chi phí sửa chữa nhà xưởng, duy tu khu công nghiệp. Các chi phí trả trước này được phân bổ theo thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí hoa hồng môi giới

Chi phí hoa hồng môi giới phát sinh một lần có liên quan đến việc cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận theo giá gốc và phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng thuê đất.

Chi phí đất xây dựng nhà xưởng

Chi phí đất xây nhà xưởng phát sinh một lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian của khu công nghiệp đến ngày 26 tháng 12 năm 2058.

Chi phí sửa chữa nhà xưởng, duy tu hạ tầng khu công nghiệp

Chi phí sửa chữa nhà xưởng, duy tu hạ tầng khu công nghiệp phát sinh một lần được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian không quá 03 năm.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được nhượng bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được hạch toán giảm và lãi, lỗ phát sinh do nhượng bán hay thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản cụ thể như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-44
Máy móc và thiết bị	03-25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-08
Tài sản cố định hữu hình khác	04-10

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

	<u>Năm</u>
Bản quyền, bằng sáng chế	08 - 10
Phần mềm máy vi tính	10
Tài sản cố định vô hình khác	03 - 10

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa Bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập Báo cáo tài chính

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của Bất động sản như sau:

	Năm
Nhà xưởng cho thuê	05-47
Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	40-44

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay liên quan trực tiếp) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, chưa đưa vào sử dụng nên không được tính khấu hao.

Các khoản phải trả và chi phí phải trả

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Khi nhà đầu tư góp vốn bằng ngoại tệ theo tiến độ, kế toán phải áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại từng thời điểm thực góp để quy đổi ra Việt Nam Đồng và ghi nhận vào vốn đầu tư của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần (nếu có).

Việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ (thừa, thiếu, đủ so với vốn điều lệ) được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp, không xem xét tới việc quy đổi ngoại tệ ra Việt Nam Đồng theo giấy phép đầu tư.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, doanh thu cho thuê nhà xưởng

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, doanh thu cho thuê nhà xưởng có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thuế

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Các khoản mục thuế thể hiện trên báo cáo tài chính vào ngày khóa sổ là số thuế dự trừ phải nộp phát sinh trong kỳ báo cáo. Theo quy định hiện hành, số liệu chính thức sẽ do cơ quan thuế kiểm tra quyết toán.

Các bên liên quan

Các bên được xem là có liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hay có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc đưa ra các chính sách tài chính và hoạt động của bên kia. Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các bên liên quan, nếu có, sẽ được trình bày trong các báo cáo tài chính.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

IV. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	47.634.105	28.355.387
Tiền gửi ngân hàng	11.310.308.143	24.439.846.845
Tương đương tiền	2.020.232.219	27.302.051.697
Cộng	13.378.174.467	51.770.253.929

Tại ngày kết thúc năm tài chính khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông là 2.020.232.219 VND với lãi suất 4,0%/năm.

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

2a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

- Chứng khoán kinh doanh và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Du Lịch Thành Thành Công	134.764.138.976	110.944.178.500	(23.819.960.476)	134.764.138.976	132.171.765.000	(2.592.373.976)
Công ty CP Năng Lượng Sạch Ninh Thuận	28.065.284.000	-	-	96.200.884.000	-	-
Công ty CP Thủy Điện Trường Phú	-	-	-	233.076.727.050	-	(52.166.985.901)
Cộng	162.829.422.976	110.944.178.500	(23.819.960.476)	464.041.750.026	132.171.765.000	(54.759.359.877)

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận: giảm do bán 5.200.000 cổ phiếu.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú: giảm do bán toàn bộ 16.840.277 cổ phiếu.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	54.759.359.877	-
Trích lập dự phòng bổ sung	21.227.586.500	54.759.359.877
Hoàn nhập dự phòng	(52.166.985.901)	-
Số cuối năm	23.819.960.476	54.759.359.877

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

2b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	2.080.352.000.000	-	1.799.352.000.000	(454.225.085)
Công ty CP Khai Thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	2.080.352.000.000	-	1.080.352.000.000	-
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	-	-	717.000.000.000	(454.225.085)
Công ty TNHH Dịch Vụ Hạ Tầng KCN Thành Thành Công	-	-	2.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	1.090.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	-	-	1.090.000.000	-
Cộng	2.080.352.000.000	-	1.800.442.000.000	(454.225.085)

- (i) Trong năm Công ty đã mua thêm 50.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 82.708.000 cổ phần, tương đương 87,06% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh (số đầu năm là 32.708.000 cổ phần, tương đương 72,68% vốn điều lệ).
- (ii) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 23.000.000 cổ phần, tương đương 78,22% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh.
- (iii) Trong năm Công ty đã thu hồi toàn bộ phần vốn góp 2.000.000.000 VND tại Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu Công nghiệp Thành Thành Công.
- (iv) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 100.000 cổ phần, tương đương 3,33% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội.

Giá trị hợp lý

Đối với các khoản đầu tư có giá niêm yết, giá trị hợp lý được xác định theo giá niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các khoản đầu tư chưa có giá niêm yết, giá trị hợp lý của khoản đầu tư chưa được đánh giá và xác định vào ngày kết thúc năm tài chính do chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động kinh doanh và Báo cáo tài chính của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các công ty này không thấp hơn giá trị sổ sách tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tình hình hoạt động của các Công ty con và Công ty liên kết

Các Công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	454.225.085	1.264.756.386
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(454.225.085)	(810.531.301)
Số cuối năm	-	454.225.085

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu các Bên liên quan	323.025.353	2.516.983.042
Công ty CP Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	235.025.353	2.252.983.042
Công ty CP Toàn Hải Vân	88.000.000	264.000.000
Phải thu các khách hàng khác	4.506.540.885	7.808.791.217
Công ty TNHH Dệt May Rise Sun Hồng Kông (Việt Nam)	2.305.359.092	2.305.359.092
Công ty TNHH Wuyang Group (Việt Nam)	162.970.659	1.148.691.338
Công ty TNHH Công Nghệ Y Tế Royal Tong	-	1.117.599.156
Công ty TNHH Dệt May S.Power (Việt Nam)	611.435.738	34.732.460
Công ty TNHH Caishi International Việt Nam	468.450.301	101.278
Các khách hàng khác	958.325.095	3.202.307.893
Cộng	4.829.566.238	10.325.774.259

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trả trước cho bên liên quan	144.823.378.021	1.791.853.925
Công ty CP Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	8.075.081.020	1.791.853.925
Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Tân Định	168.297.001	-
Công ty CP Tư Vấn và Đầu Tư Xây Dựng Tây Ninh	136.580.000.000	-
Trả trước cho các người bán khác	906.435.500	5.057.854.200
Công ty Cổ Phần Phú Thịnh	-	3.997.238.200
Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Idico	130.723.000	497.546.000
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Quy Hoạch và Xây Dựng Đại Hùng	493.500.000	493.500.000
Các nhà cung cấp khác	282.212.500	69.570.000
Cộng	145.729.813.521	6.849.708.125

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2021	01/01/2021
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cho các Bên liên quan vay	103.172.000.000	379.934.000.000
Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	-	25.000.000.000
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	20.000.000.000	25.000.000.000
Công ty CP Năng Lượng TTC	3.818.000.000	4.500.000.000
Công ty CP Giao Dịch Hàng Hoá Sơn Tín	41.000.000.000	300.000.000.000
Công ty CP Toàn Hải Vân	13.420.000.000	500.000.000
Bà Đặng Nhân Dung	10.000.000.000	10.000.000.000
Bà Triệu Phi Yến	14.934.000.000	14.934.000.000
Cộng	103.172.000.000	379.934.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

6. PHẢI THU KHÁC

6a. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu các Bên liên quan	168.902.634.998	882.249.313.343
Công ty CP Khai Thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	9.760.000.000	10.534.315.068
- Phải thu cổ tức được chia	-	10.465.000.000
- Phải thu tiền lãi cho vay	-	69.315.068
- Phải thu tiền đặt cọc	9.760.000.000	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	3.837.864.932	115.189.156.438
- Phải thu tiền lãi cho vay	21.324.932	38.260.274
- Phải thu tiền lãi hợp tác kinh doanh	-	15.834.356.164
- Phải thu tiền đặt cọc mua đất	3.816.540.000	99.316.540.000
Bà Triệu Phi Yến - Phải thu tiền lãi cho vay	1.701.248.549	133.178.548
Bà Đặng Nhân Dung - Phải thu tiền lãi cho vay	1.144.068.493	94.068.494
Công ty CP Giao Dịch Hàng Hoá Sơn Tín		
- Phải thu tiền lãi cho vay	4.121.065.750	219.452.055
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	670.684.931	97.752.329
- Phải thu tiền lãi cho vay		
Công ty CP Năng Lượng TTC	14.130.726	81.390.411
- Phải thu tiền lãi cho vay		
Công ty CP Tư Vấn và Đầu Tư Xây Dựng Tây Ninh	833.571.617	-
- Phải thu tiền lãi ứng trước		
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Long An	146.820.000.000	755.900.000.000
- Phải thu tiền hợp tác kinh doanh		
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	20.919.644.307	154.310.686.445
Bà Trần Tiểu Phụng - Đặt cọc mua cổ phần công ty CP	-	149.800.000.000
Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh		
Tổng Công ty Cơ Khí Giao Thông Vận Tải Sài Gòn - Đặt	1.242.000.000	-
cọc mua xe		
Các khoản đặt cọc khác	219.837.250	-
Tạm ứng	18.621.420.546	3.785.787.500
Các khoản ký cược, ký quỹ	196.625.748	19.078.104
Lãi tiền gửi dự thu	4.427.906	12.054.794
Các khoản phải thu khác	635.332.857	693.766.047
Cộng	189.822.279.305	1.036.559.999.788

6b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu bên liên quan	-	158.000.000.000
Công ty CP Toàn Hải Vân - Phải thu tiền hợp tác kinh doanh	-	158.000.000.000
Phải thu tổ chức khác	1.520.590.033	1.520.590.033
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Trảng Bàng	1.520.590.033	1.520.590.033
Cộng	1.520.590.033	159.520.590.033

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.988.269.196	1.258.504.856
Công cụ dụng cụ	13.200.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	873.378.373	-
Hàng hóa	39.909.100	-
Cộng	2.914.756.669	1.258.504.856

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
8a. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ	202.757.562	42.630.530
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	403.718.738	540.025.925
Cộng	606.476.300	582.656.455
8b. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	831.226.930	948.503.611
Chi phí hoa hồng môi giới	113.846.771.458	113.821.768.243
Chi phí đất xây dựng và sửa chữa nhà xưởng	63.119.101.558	48.375.434.482
Chi phí duy tu hạ tầng khu công nghiệp	2.462.423.253	4.009.109.178
Các chi phí trả trước dài hạn khác	2.608.281.651	1.348.238.540
Cộng	182.867.804.850	168.503.054.054

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2021	174.936.075.888	193.982.473.779	56.143.557.479	2.176.346.641	1.462.792.897	428.701.246.684
Mua trong kỳ	418.470.000	2.655.243.290	-	34.240.000	30.400.000	3.138.353.290
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.040.393.274	1.359.339.170	-	-	2.691.899.000	7.091.631.444
Điều chỉnh giảm	-	(11.183.637)	-	-	-	(11.183.637)
Tại ngày 31/12/2021	178.394.939.162	197.985.872.602	56.143.557.479	2.210.586.641	4.185.091.897	438.920.047.781
KHẤU HAO LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2021	(29.426.058.076)	(49.666.580.707)	(16.099.449.114)	(1.987.022.950)	(1.127.419.625)	(98.306.530.472)
Khấu hao trong kỳ	(6.627.016.987)	(13.307.531.690)	(3.652.877.501)	(59.870.621)	(425.581.647)	(24.072.878.446)
Thanh lý	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	(36.053.075.063)	(62.974.112.397)	(19.752.326.615)	(2.046.893.571)	(1.553.001.272)	(122.379.408.918)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2021	145.510.017.812	144.315.893.072	40.044.108.365	189.323.691	335.373.272	330.394.716.212
Tại ngày 31/12/2021	142.341.864.099	135.011.760.205	36.391.230.864	163.693.070	2.632.090.625	316.540.638.863

Giá trị tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.407.291.273 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B09 – DN

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Mua trong kỳ	1.183.269.201	1.183.269.201
Thanh lý	-	-
Tại ngày 31/12/2021	1.183.269.201	1.183.269.201
KHẤU HAO LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Thanh lý	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Tại ngày 31/12/2021	1.183.269.201	1.183.269.201

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền, Bảng sáng chế	Phần mềm	Khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2021	85.502.000	642.915.518	139.000.000	867.417.518
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	85.502.000	642.915.518	139.000.000	867.417.518
KHẤU HAO LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2021	(59.992.569)	(604.457.197)	(15.058.329)	(679.508.095)
Khấu hao trong kỳ	(5.667.072)	(6.499.998)	(13.899.996)	(26.067.066)
Thanh lý	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	(65.659.641)	(610.957.195)	(28.958.325)	(705.575.161)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2021	25.509.431	38.458.321	123.941.671	187.909.423
Tại ngày 31/12/2021	19.842.359	31.958.323	110.041.675	161.842.357

Giá trị tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 627.340.518 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng cho thuê	Đất và hạ tầng khu công nghiệp VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2021	133.267.588.143	2.255.310.402.636	2.388.577.990.779
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	71.711.756.531	118.787.258.550	190.499.015.081
Điều chỉnh sang Xây dựng cơ bản	(6.365.400)	(73.397.080.934)	(73.403.446.334)
Tại ngày 31/12/2021	204.972.979.274	2.300.700.580.252	2.505.673.559.526
KHẤU HAO LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2021	(19.959.235.889)	(146.534.275.406)	(166.493.511.295)
Khấu hao trong kỳ	(8.437.664.340)	(55.810.353.037)	(64.248.017.377)
Thanh lý	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	(28.396.900.229)	(202.344.628.443)	(230.741.528.672)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2021	113.308.352.254	2.108.776.127.230	2.222.084.479.484
Tại ngày 31/12/2021	176.576.079.045	2.098.355.951.809	2.274.932.030.854

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển khác	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Mua sắm TSCĐ	-	3.238.080.400	3.069.582.400	-	168.498.000
Nhà máy xử lý nước thải, nước cấp, nhà xưởng, ...	86.100.796.334	74.838.319.933	78.711.488.976	221.688.061	82.005.939.230
Khu kho cảng	58.856.179.226	286.573.636	-	-	59.142.752.862
Khu dân cư tái định cư và thương mại	178.975.240.527	21.762.186.285	-	52.363.636	200.685.063.176
Đất và hạ tầng khu công nghiệp	192.665.316.621	363.333.566.701	118.787.258.550	16.475.369.538	420.736.255.234
Đất khu phức hợp Vịnh Đầm	595.664.680.761	52.100.108.924	-	-	647.764.789.685
Khu công nghiệp mở rộng	2.087.272.727	1.043.636.364	-	-	3.130.909.091
Khu hành chính văn phòng	-	336.000.000	-	-	336.000.000
Cộng	1.114.349.486.196	516.938.472.243	200.568.329.926	16.749.421.235	1.413.970.207.278

Tổng chi phí đi vay vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 78.579.202.716 VND (năm trước là 65.015.460.081 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải trả cho người bán (14a)	24.904.886.273	51.150.383.472
Người mua trả tiền trước (14b)	144.420.809	63.536.311
Cộng	25.049.307.082	51.213.919.783

(14a) Chi tiết các khoản phải trả nhà cung cấp

Phải trả các bên liên quan	180.994.939	5.221.313.476
Công ty TNHH DV Hạ Tầng KCN Thành Thành Công	-	4.949.589.203
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	120.000.000	164.190.400
Công ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công	18.994.939	45.941.018
Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Tân Định	-	43.397.855
Công ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công	-	18.195.000
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	42.000.000	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	24.723.891.334	45.929.069.996
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Nhân Lộc	11.855.742.855	26.810.321.512
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại và Đầu Tư IDV	5.125.003.776	10.030.800.688
Công ty Cổ Phần TMDV Công Nghệ Môi Trường Bách Khoa	2.847.400.000	2.847.400.000
Khác	4.895.744.703	6.240.547.796
Cộng	24.904.886.273	51.150.383.472

(14b) Người mua trả tiền trước

Ngắn hạn	144.420.809	63.536.311
Công ty TNHH Đại Thành Trung	52.529.076	52.529.076
Công ty TNHH Shenlong Fur (Việt Nam)	60.000.000	-
Khác	31.891.733	11.007.235
Dài hạn	534.545.454.546	534.545.454.546
Công ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Tân Định (Bên liên quan)	534.545.454.546	534.545.454.546
Cộng	534.689.875.355	534.608.990.857

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2021				Tại ngày 31/12/2021	
	Phải thu	Phải nộp	Tăng	Giảm	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT đầu ra	-	-	48.682.282.304	48.682.282.304	-	-
Thuế TNDN	-	10.840.241.425	2.103.775.502	16.393.193.243	3.449.176.316	-
Thuế TNCN	-	128.035.650	1.802.495.922	1.746.843.093	-	183.688.479
Thuế tài nguyên	256.987.719	-	635.159.224	330.035.269	-	48.136.236
Phí cấp quyền khai thác tài nguyên nước	-	303.124.750	1.217.426.000	1.520.550.750	-	-
Thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
Cộng	256.987.719	11.271.401.825	54.445.138.952	68.676.904.659	3.449.176.316	231.824.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay trích trước	689.323.968	3.803.518.003
Chi phí lãi vay vốn hoá vào công trình trích trước	8.003.628.178	6.927.332.262
Chi phí nhà thầu	1.468.129.720	-
Chi phí tư vấn phát hành trái phiếu	672.600.000	-
Chi phí khác	417.694.272	580.111.576
Cộng	11.251.376.138	11.310.961.841

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn gồm cho thuê nhà xưởng, duy tu nhà xưởng, duy tu hạ tầng Khu công nghiệp. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn gồm cho thuê cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>141.298.377.090</i>	<i>792.422.928.189</i>
Công ty CP Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	-	197.764.960.451
- Phải trả phí khách hàng ứng trước hợp đồng	-	864.960.451
- Phải trả lại tiền thuê đất	-	196.900.000.000
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc	45.774.127.090	470.646.667.738
- Phải trả lại tiền thuê đất	-	-
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Tân Định	-	74.400.000.000
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	95.524.250.000	-
- Phải trả tiền nhận góp vốn	-	-
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	-	49.611.300.000
<i>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>14.994.946.526</i>	<i>506.723.642.098</i>
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	5.200.000.000	498.911.802.485
Zhang Shi Bin	2.602.991.888	-
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Và Xây Dựng Ngành Giao Thông	5.779.463.944	5.779.463.944
Phải trả khác	1.412.490.694	2.032.375.669
Cộng	156.293.323.616	1.299.146.570.287

18b. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>791.491.535.760</i>	<i>522.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hoà	-	164.000.000.000
- Nhận đặt cọc tiền thuê đất	-	-
Công ty Cổ Phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa (trước đây là Công ty TNHH MTV Đường TTC Biên Hòa - Đồng Nai)	-	358.000.000.000
- Nhận đặt cọc tiền thuê đất	-	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	27.000.000.000	-
- Nhận đặt cọc 5% giá trị hợp đồng để đảm bảo nhà thầu thực hiện hợp đồng	-	-
Libra International Invesment Pte.Ltd	764.491.535.760	-
- Đặt cọc tiền thuê đất	-	-
<i>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>10.626.161.015</i>	<i>11.205.491.483</i>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.626.161.015	11.205.491.483
Cộng	802.117.696.775	533.205.491.483

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	316.262.379.919	421.737.330.901
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>41.897.303.479</i>	<i>50.000.000.000</i>
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Đắk Lắk	41.897.303.479	50.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>274.102.986.315</i>	<i>371.737.330.901</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi Nhánh Bến Thành (1)	960.980.572	1.820.959.564
Quỹ Bảo vệ Môi Trường Việt Nam	-	5.400.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Đắk Lắk (2)	266.892.005.743	339.516.371.337
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh 1 (3)	6.250.000.000	25.000.000.000
<i>Nợ thuê tài chính ngắn hạn</i>	<i>262.090.125</i>	<i>-</i>
Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam (4)	262.090.125	-
19b. Vay, trái phiếu và nợ thuê tài chính dài hạn	771.556.970.419	829.592.608.479
<i>Vay dài hạn</i>	<i>470.675.394.544</i>	<i>829.592.608.479</i>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi Nhánh Bến Thành (1)	602.711.803	1.563.692.375
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi Nhánh Đắk Lắk (2)	470.072.682.741	815.528.916.104
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh 1	-	12.500.000.000
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i>	<i>881.575.875</i>	<i>-</i>
Công Ty TNHH Cho Thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam (4)	881.575.875	-
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>300.000.000.000</i>	<i>-</i>
Quỹ đầu tư hạ tầng PVI (5)	238.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông (6)	62.000.000.000	-
Cộng	1.087.819.350.338	1.251.329.939.380

(1) Vay ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành (TPBank) để đầu tư, mua sắm tài sản cố định (phương tiện vận tải) phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty với lãi suất tùy thuộc vào từng hợp đồng và thời điểm phát sinh khoản vay (lãi suất trong năm 2021 từ 8,9% đến 11,45%, thời hạn vay từ 48 đến 72 tháng); khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay; số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2021 là 1.563.692.375 đồng.

(2) Khoản vay ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk theo các hợp đồng tín dụng sau:

A. Hợp đồng tín dụng số 0026/2017/HĐTD-DN ngày 12/4/2017 với hạn mức 70.000.000.000 đồng để đầu tư cơ sở hạ tầng KCN Thành Thành Công (Giai đoạn 1), thời hạn vay 60 tháng; lãi suất áp dụng tùy theo thời điểm nhận nợ và điều chỉnh 6 tháng/lần. Tài sản đảm bảo gồm:

+ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất 01/09/HĐ-ĐĐ ngày 03 tháng 9 năm 2009 và Phụ kiện hợp đồng thuê đất số 01/3/PK-HĐĐĐ ngày 17 tháng 3 năm 2016, Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐĐĐ ngày 25 tháng 01 năm 2016 bao gồm tất cả các quyền nhận tiền từ hợp đồng, quyền đòi nợ, quyền được nhận số tiền bảo hiểm, quyền nhận các khoản tiền bồi thường phạt vi phạm ... và tất cả các quyền và lợi ích phát sinh từ tài sản thế chấp nêu trên cũng thuộc tài sản thế chấp (ngoại trừ quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền đăng ký của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, tàu bay, tàu biển). Diện tích được công nhận theo Hợp đồng thuê đất ban đầu là 7.586.995,80 m² tương ứng 5.197.095,8 m² đất thương phẩm. Diện tích đất thương phẩm còn lại chưa cho thuê đến ngày 15 tháng 3 năm 2017 là 3.935.982,45 m² (Kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 241001, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01612 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2016, cập nhật ngày 29 tháng 11 năm 2016);

+ Tài sản hình thành từ tương lai bao gồm nhưng không giới hạn trong các tài sản sau:

• Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất trên diện tích đất công nghiệp thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 241001, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS0612 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2016 (Tổng diện tích ban đầu: 7.586.995,80 m²);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

- Quyền tài sản là quyền cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng trên diện tích đất công nghiệp thuộc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 241001, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS01612 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp ngày 29 tháng 9 năm 2016 (Tổng diện tích ban đầu: 7.586.995,80 m²);

- Quyền tài sản là Quyền thụ hưởng các lợi ích phát sinh từ các hợp đồng khai thác, cho thuê lại đất thuộc dự án.

B. Hợp đồng tín dụng số 0027/2017/HĐTD-DN ngày 12/4/2017 với hạn mức 500.000.000.000 đồng với mục đích đầu tư cơ sở hạ tầng KCN Thành Thành Công (giai đoạn 2) và thanh toán tiền thuê lại Lô đất số A3.8-9 tại đường C1, KCN Thành Thành Công, thửa đất số 57, tờ 70, địa chỉ: xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với số tiền không quá 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng; lãi suất áp dụng tùy theo thời điểm nhận nợ và điều chỉnh 6 tháng/lần. Tài sản đảm bảo gồm: [Tài sản đảm bảo giống mục A - hợp đồng 0026/2017]

C. Hợp đồng tín dụng số 0066/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 30/7/2019 với hạn mức 400.000.000.000 đồng với mục đích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Thành Thành Công (giai đoạn 2); thời hạn vay 48 tháng, lãi suất được quy định theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm:

- + Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất 01/09/HĐ-TĐ ngày 03 tháng 9 năm 2009 và Phụ kiện hợp đồng thuê đất số 01/3/PK-HĐTD ngày 17 tháng 3 năm 2016, Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐTD ngày 25 tháng 01 năm 2016. Diện tích được công nhận theo Hợp đồng thuê đất ban đầu là 7.586.995,80 m² tương ứng 5.197.095,8 m² đất thương phẩm. Diện tích đất thương phẩm còn lại cập nhật biến động mới nhất ngày 16/05/2019 là 2.918.861,75 m²

- + Tài sản hình thành từ tương lai bao gồm nhưng không giới hạn trong các tài sản sau:

- Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất hình thành trong tương lai, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất trên diện tích đất công nghiệp.

- Toàn bộ Quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại đất của Khu công nghiệp.

D. Hợp đồng tín dụng số 0207/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 30/12/2020 với hạn mức 100.000.000.000 đồng, thời hạn 12 tháng; mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ tiện ích phụ trợ của KCN Thành Thành Công. Tài sản đảm bảo gồm:

- + Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất 01/09/HĐ-TĐ ngày 03 tháng 9 năm 2009 và Phụ kiện hợp đồng thuê đất số 01/3/PK-HĐTD ngày 17 tháng 3 năm 2016, Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐTD ngày 25 tháng 01 năm 2016. Diện tích được công nhận theo Hợp đồng thuê đất ban đầu là 7.586.995,80 m² tương ứng 5.197.095,8 m² đất thương phẩm.

- + Tài sản hình thành từ tương lai bao gồm nhưng không giới hạn trong các tài sản sau:

- Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất trên diện tích đất công nghiệp.

- Toàn bộ Quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại đất của Khu công nghiệp.

E. Hợp đồng tín dụng số 0084/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 06/4/2021 với hạn mức 141.000.000.000 đồng trong 60 tháng; mục đích tài trợ chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê lại tại lô B9.2 đến B9.10 (9 nhà xưởng) thuộc KCN Thành Thành Công. Tài sản đảm bảo:

- + Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất 01/09/HĐ-TĐ ngày 03 tháng 9 năm 2009 và Phụ kiện hợp đồng thuê đất số 01/3/PK-HĐTD ngày 17 tháng 3 năm 2016, Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐTD ngày 25 tháng 01 năm 2016.

- + Tài sản hình thành từ tương lai bao gồm nhưng không giới hạn trong các tài sản sau:

- Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất trên diện tích đất công nghiệp.

- Toàn bộ Quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại đất của Khu công nghiệp.

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

F. Hợp đồng tín dụng số 0104/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 17/8/2020 với hạn mức 390.000.000.000 đồng trong 84 tháng; mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 83.299,8 m² đất thương mại dịch vụ thuộc khu Phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2020/HĐCT-THV diện tích 33.477,8 m² ngày 03/8/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2020/HĐCT-THV diện tích 49.822 m² ngày 03/8/2020 ký giữa công ty CP Toàn Hải Vân và công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công; lãi suất quy định theo từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo:

+ Giai đoạn thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng/cho thuê lại quyền sử dụng đất:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2020/HĐCT-THV diện tích 33.477,8 m² ngày 03/08/2020 với công ty cổ phần Toàn Hải Vân thuộc sở hữu của công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công.

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2020/HĐCT-THV diện tích 49.822m² ngày 03/08/2020 với công ty cổ phần Toàn Hải Vân thuộc sở hữu của công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công.

+ Giai đoạn đã hoàn tất đăng bộ chủ quyền quyền sử dụng đất (bất động sản đã hình thành):

- Bất động sản đã hình thành gồm 20 quyền sử dụng đất diện tích 33.477,8 m² (3,3 ha) đất thương mại dịch vụ thuộc Dự án Khu Phức hợp Vịnh Đầm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công (thời hạn sử dụng đất đến 07/04/2080, nguồn gốc đất: Nhà nước cho thuê trả tiền 1 lần).

- Bất động sản đã hình thành gồm 05 quyền sử dụng đất diện tích 49.822 m² (4,9 ha) đất thương mại dịch vụ tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công (thời hạn sử dụng đất đến 26/05/2064).

G. Hợp đồng tín dụng số 0022/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 11/03/2020 với hạn mức 140.000.000.000 đồng trong 36 tháng; mục đích vay góp vốn hợp tác kinh doanh với công ty CP Toàn Hải Vân theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TCCIZ ngày 20/02/2020, mục đích đầu tư phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đầm, thành phố Phú Quốc. Tài sản đảm bảo:

+ Bất động sản là 27 quyền sử dụng đất bao gồm: thửa 21 và 23 tờ bản đồ số 39; thửa 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 tờ bản đồ số 40; thửa 64, 65, 66 tờ bản đồ số 70; thửa 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 261, 262, 263 tờ bản đồ số 38 tại Dự án Khu Phức hợp Vịnh Đầm, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Toàn Hải Vân.

H. Hợp đồng tín dụng số 0047/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 04/5/2020 với hạn mức 120.000.000.000 đồng trong 36 tháng; mục đích vay góp vốn hợp tác kinh doanh với công ty CP Toàn Hải Vân theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TCCIZ ngày 20/02/2020, mục đích đầu tư phát triển khu du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đầm, thành phố Phú Quốc. Tài sản đảm bảo:

+ Bất động sản là 27 quyền sử dụng đất bao gồm: thửa 21 và 23 tờ bản đồ số 39; thửa 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 tờ bản đồ số 40; thửa 64, 65, 66 tờ bản đồ số 70; thửa 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 261, 262, 263 tờ bản đồ số 38 tại Dự án Khu Phức hợp Vịnh Đầm, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Toàn Hải Vân.

(3) Vay ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN 1 (Vietinbank) theo hợp đồng tín dụng số 39/2017-HDCVDADT/NHCT902-TTC IDZ ngày 10/4/2017, hạn mức tín dụng là 374.860.000.000 đồng (trong đó hạn mức để đầu tư dự án tại KCN Thành Thành Công - tỉnh Tây Ninh là 100.000.000.000 đồng, hạn mức để trả nợ trước hạn khoản vay tại ngân hàng Nam Á - CN Đồng Nai là 274.860.000.000 đồng). Thời hạn vay là 04 năm kể từ ngày ngân hàng chuyển tiền, lãi suất cho vay được quy định theo từng giấy nhận nợ và được điều chỉnh 1 tháng/1 lần, lãi suất trong năm 2021 từ 10% đến 10,5%. Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất và công trình gắn liền tại số 2, Hai Bà Trưng, P. Tân An, Tp. Cần Thơ. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2021 là 6.250.000.000 đồng.

(4) Khoản thuê tài chính với công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam theo hợp đồng số 2021-00161-000 ngày 02/12/2021 và thông báo số 2021-00161-001 ngày 25/01/2022 với số tiền vay là 1.272.900.000 đồng thời hạn 48 tháng (21/01/2022 đến 20/01/2026); lãi suất 6,7%/năm; số nợ vay còn phải trả tại ngày 31/12/2021 là 1.143.666.000 đồng; nợ gốc và lãi vay trả vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm trong thông báo số 2021-00161-001 ngày 25/01/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

(5) Quỹ Đầu Tư Hạ Tầng PVI mua 1.380.000 trái phiếu, mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu, tổng mệnh giá trái phiếu mua là 138.000.000.000 VND, ngày phát hành trái phiếu 23/12/2021, ngày đáo hạn trái phiếu 15/10/2024; và 1.000.000 trái phiếu, mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu, tổng mệnh giá trái phiếu mua là 100.000.000.000 VND, ngày phát hành trái phiếu 07/12/2021, ngày đáo hạn trái phiếu 15/10/2024. Lãi suất trái phiếu: Trái phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi.

+ Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên: cố định 9,5%/năm; và

+ Lãi suất áp dụng cho các kỳ điều chỉnh lãi suất tiếp theo: Tổng của 3,5%/năm và Lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó.

+ Lãi suất tham chiếu đối với mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất sau 2 kỳ điều chỉnh lãi suất đầu tiên là lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng đồng việt nam, lãi trả cuối kỳ cao nhất, kỳ hạn 12 tháng do Ngân hàng TMCP Phương Đông công bố vào ngày xác định lãi suất của kỳ điều chỉnh lãi suất tương ứng.

(6) Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) mua 620.000 trái phiếu, mệnh giá trái phiếu 100.000 VND/trái phiếu, tổng mệnh giá trái phiếu mua là 62.000.000.000 VND, ngày phát hành trái phiếu 15/10/2021, ngày đáo hạn trái phiếu 15/10/2024. Lãi suất trái phiếu như mục (5).

20. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Số đầu năm	6.245.906.584	1.031.894.574
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	4.588.982.532	8.218.526.801
Chi quỹ	(3.748.468.848)	(3.004.514.791)
Số cuối năm	7.086.420.268	6.245.906.584

21. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp ghi nhận một lần trước năm 2015.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại căn cứ vào mức thuế suất tương ứng với từng khoảng thời gian được hưởng ưu đãi

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	800.000.000.000	12.610.441.549	119.502.139.161	932.112.580.710
Lợi nhuận trong năm	-	-	64.274.832.535	64.274.832.535
Trích lập quỹ	-	7.648.304.220	(12.237.286.752)	(4.588.982.532)
Chi trả cổ tức	-	-	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
Chi phí HĐQT	-	-	(3.059.321.688)	(3.059.321.688)
Số dư cuối năm nay	800.000.000.000	20.258.745.769	128.480.363.256	948.739.109.025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

Chi tiết vốn điều lệ

	Vốn điều lệ	Vốn đã góp	Tỷ lệ	Vốn đã góp	Tỷ lệ
	VND	VND	%	VND	%
	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	300.000.000.000	300.000.000.000	37,500%	300.000.000.000	37,500%
Công ty CP Toàn Hải Vân	255.000.000.000	255.000.000.000	31,875%	255.000.000.000	31,875%
Công ty CP TM Nguyễn Kim Đà Nẵng	100.000.000.000	100.000.000.000	12,500%	100.000.000.000	12,500%
Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	95.274.680.000	95.274.680.000	11,909%	95.274.680.000	11,909%
Bà Huỳnh Bích Ngọc	45.000.000.000	45.000.000.000	5,625%	45.000.000.000	5,625%
Các cổ đông khác	4.725.320.000	4.725.320.000	0,591%	4.725.320.000	0,591%
Cộng	800.000.000.000	800.000.000.000	100,000%	800.000.000.000	100,000%

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2021	01/01/2021
Dollar Mỹ (USD)	831,46	861,60
Euro (EUR)	100,00	100,00

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	439.583.634.788	385.597.893.416
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	89.651.265.438	72.972.152.970
Chuyển nhượng Bất động sản đầu tư	-	29.329.955.031
Cho thuê nhà xưởng	21.870.481.432	23.866.365.176
Chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư	52.363.636	100.000.000
Doanh thu hợp tác kinh doanh	11.018.301.371	15.834.356.164
Cộng	562.176.046.665	527.700.722.757
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	2.366.356.262	-
Doanh thu thuần	559.809.690.403	527.700.722.757

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	398.851.014.616	349.834.997.416
Giá vốn đất và hạ tầng khu công nghiệp	53.970.600.951	47.986.606.082
Chuyển nhượng Bất động sản đầu tư	-	29.329.955.036
Giá vốn nhà xưởng cho thuê	9.059.280.042	6.297.227.476
Giá vốn hạ tầng khu dân cư	52.363.636	100.000.000
Cộng	461.933.259.245	433.548.786.010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.480.577.972	410.261.268
Lãi tiền cho vay	8.436.066.758	81.211.053.475
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.134.404.819	10.465.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	91.273.601	533.138.315
Lãi thanh lý chứng khoán kinh doanh	72.504.400.000	65.631.564.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	82.000.000	3.066.750.000
Lãi tiền ứng trước cho nhà cung cấp	833.571.617	-
Cộng	110.562.294.767	161.317.767.058

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	26.516.880.986	39.791.651.530
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	560.545.680	210.612.877
Tiền lãi do khách hàng ứng tiền trước	-	43.066.119.255
Chi phí môi giới chuyển nhượng khoản đầu tư	-	13.200.000.000
Lỗ thanh lý chứng khoán kinh doanh	124.456.940.400	-
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	-	2.891.906.182
Dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	(31.393.624.486)	53.948.828.576
Chi phí khác	1.199.502.545	2.016.134.194
Cộng	121.340.245.125	155.125.252.614

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí lương nhân viên	2.122.194.624	2.101.575.922
Chi phí vật liệu, bao bì	8.581.850	9.361.150
Chi phí dụng cụ đồ dùng	24.013.385	5.923.813
Chi phí khấu hao TSCĐ	179.590.914	179.590.908
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.950.964.234	2.108.908.261
Chi phí khác	601.153.200	573.538.254
Cộng	5.886.498.207	4.978.898.308

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.661.883.642	4.407.855.781
Chi phí vật liệu quản lý	68.765.918	51.287.878
Chi phí đồ dùng văn phòng	371.062.647	90.655.728
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.286.466.783	1.135.705.907
Thuế phí lệ phí	26.928.000	33.109.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.434.311.828	1.234.264.023
Chi phí khác	8.137.200.326	4.576.368.629
Cộng	15.986.619.144	11.529.247.555

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

7. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi thanh lý nhượng bán công cụ dụng cụ, tài sản cố định, bất động sản đầu tư	69.602.724	1.654.545
Thu nhập từ nhận hỗ trợ vốn Ngân sách Trung Ương xây dựng nhà máy nước thải	-	9.168.000.000
Thu nhập khác	1.168.409.041	946.601.298
Cộng	1.238.011.765	10.116.255.843

8. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	66.378.608.037	93.844.784.789
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	1.831.306.826	3.428.928.143
Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	68.209.914.863	97.273.712.932
Thu nhập được miễn thuế	(26.134.404.819)	(10.465.000.000)
Thu nhập tính thuế	42.075.510.044	86.808.712.932
Trong đó,		
- Hoạt động chính (10%)	56.471.308.302	(7.164.723.427)
- Hoạt động khác (20%)	(14.395.798.258)	93.973.436.359
Thuế suất thuế TNDN	10%	20%
Chi phí thuế TNDN trong kỳ	4.207.551.004	17.361.742.586
Thuế TNDN được miễn (50%)	(2.103.775.502)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong kỳ	2.103.775.502	17.361.742.586

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5123804287 chứng nhận lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2008 và chứng nhận thay đổi lần thứ 06 ngày 16 tháng 9 năm 2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Tây Ninh cấp, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thành Thành Công với thuế suất 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động (từ năm 2008 đến năm 2022), được miễn thuế trong 04 năm kể từ năm kinh doanh có thu nhập chịu thuế (từ năm 2012 đến năm 2015) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2016 đến năm 2024)

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

VI. CÁC THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

	Năm nay	Năm trước
Thành viên Hội đồng quản trị		
Ông Võ Hoàng Vinh		
Cho vay	-	10.000.000.000
Lãi cho vay	-	14.794.521
Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Bà Triệu Phi Yến		
Lãi cho vay	1.568.070.001	18.098.698.685
Cho vay	-	-
Bà Đặng Nhân Dung		
Lãi cho vay	1.049.999.999	17.053.004.114
Cho vay	-	130.000.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc		
Chia cổ tức	2.250.000.000	4.500.000.000
Ông Đỗ Huy Hiệp		
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2	-	5.616.000.000
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 4.134.738.397 VND (năm trước là 4.158.730.209 VND).		

1b. Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con đến tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh	Công ty con đến cuối tháng 1 năm 2021,
	Công ty liên kết của Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh (sau đây gọi tắt là Đặng Huỳnh)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty TNHH Thương mại Thiên Sơn	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	Công ty liên kết của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	Công ty liên kết của Đặng Huỳnh
Công ty TNHH TM DV Tổng Kho Vĩnh Đàm	Công ty liên kết của Đặng Huỳnh
Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Gia Lai	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Thành Thành Công – Biên Hoà	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Giao Dịch Hàng hóa Sơn Tín	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hòa	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Ứng dụng Mía đường Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu Tân Định	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Chi Nhánh Công Ty CP Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty cùng Tập đoàn
Tại Quảng Nam	
Chi Nhánh Công Ty CP Du Lịch Thành Thành Công Tại Bến Tre	Công ty cùng Tập đoàn
Chi Nhánh Công Ty CP Du Lịch Thành Thành Công Tại Bình Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Cn Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng - Khách Sạn Ngọc Lan	Công ty cùng Tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công - Chi Nhánh Miền Bắc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	Công ty cùng Tập đoàn

Trong năm phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Công ty CP Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh		
Cho vay	-	25.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	788.172.000.000	311.223.450.000
Lãi cho vay phát sinh trong năm	75.616.438	69.315.068
Cổ tức phát sinh trong năm	22.895.600.000	10.465.000.000
Đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	9.760.000.000	-
Đi vay	-	3.000.000.000
Lãi đi vay	-	4.536.986
Phí ứng trước	850.154.819	43.066.119.255
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội		
Chuyển nhượng cổ phần	474.349.786.650	-
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Long An		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	905.600.000.000
Nhận chuyển nhượng vốn góp Vĩnh Đàm	225.090.000.000	-
Phải trả tiền chuyển nhượng	95.000.000.000	-

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Công ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công		
Phí dịch vụ	65.482.918	188.005.455
Phí môi giới	-	13.200.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Đặng Huỳnh	-	17.600.000.000
Mua hàng hoá trong năm	146.523.810	-
Công ty Cổ Phần Mía Đường Tây Ninh		
Mua hàng hoá, dịch vụ trong năm	59.232.500	23.725.000
Lãi cho vay trong năm	1.605.479.451	97.752.329
Cho vay	-	180.000.000.000
Đi vay	-	20.000.000.000
Lãi đi vay	-	987.671.226
Công ty CP Toàn Hải Vân		
Đặt cọc mua đất, thuê đất	-	260.000.000.000
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	-	260.000.000.000
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất	-	607.669.105.806
Chuyển tiền cho vay	13.420.000.000	19.000.000.000
Doanh thu cho thuê kho trong năm	960.000.000	240.000.000
Tiền lãi cho vay phát sinh trong năm	38.815.343	562.232.875
Lợi nhuận hợp tác kinh doanh	11.018.301.371	15.834.356.164
Chia cổ tức	12.750.000.000	25.500.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công		
Lãi cho vay	-	42.300.055.336
Cho vay	-	822.060.000.000
Mua hàng hoá dịch vụ trong năm	2.194.603.154	2.149.179.826
Nhận chuyển tiền góp vốn	95.524.250.000	-
Tiền lãi vay phải trả	237.506.849	-
Vay vốn trong năm	98.000.000.000	-
Chia cổ tức	15.000.000.000	-
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc		
Chuyển nhượng cổ phần	-	178.872.300.000
Công ty CP Du Lịch Thành Thành Công		
Mua dịch vụ trong năm	41.925.454	261.064.545
CN Công Ty Cổ Phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng - Khách Sạn Ngọc Lan		
Mua dịch vụ trong năm	55.874.546	-
Công Ty Cổ Phần Chè Thành Ngọc		
Mua hàng hoá trong năm	20.216.364	-
Phí dịch vụ	-	91.178.181
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Tân Định		
Mua hàng hoá, dịch vụ trong năm	2.487.449.393	628.092.966

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín		
Cho vay trong năm	3.000.000.000	2.000.000.000
Doanh thu cung cấp hàng hoá dịch vụ trong năm	1.825.157.092	1.541.005.182
Lãi cho vay trong năm	8.876.713	-
Phải trả tiền thi công trong năm	63.954.148.216	68.349.994.744
Nhận tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	27.000.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây	-	3.118.800.000
Chuyển nhượng Bất động sản đầu tư	-	29.329.955.031
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC		
Mua dịch vụ trong năm	133.431.302	396.000.000
Công ty CP Giao dịch Hàng hoá Sơn Tín		
Lãi cho vay	3.901.613.695	219.452.055
Cho vay	-	300.000.000.000
Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín		
Lãi cho vay	-	1.070.268.491
Cho vay	-	14.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	-	286.195.680.000
Chia cổ tức	4.763.734.000	9.527.468.000
Công ty CP May Tiến Phát		
Lãi cho vay	-	1.617.201.370
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Thủy điện Trường Phú	-	158.326.727.050
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty CP Năng lượng sạch	-	115.000.000.000
Ninh Thuận	-	-
Cho vay	-	35.500.000.000
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Ứng dụng Mía đường Thành Thành Công		
Phí dịch vụ	-	11.069.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam		
Phí dịch vụ	-	59.781.818
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng		
Chia cổ tức	5.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu Công nghiệp Thành Thành Công		
Cho vay	-	15.243.000.000
Đi vay	-	4.800.000.000
Lãi cho vay	-	21.134.795
Lãi đi vay	-	30.416.439
Mua hàng hóa dịch vụ	-	354.556.211
Phí dịch vụ thi công	-	14.313.578.026
Lợi nhuận được chia	3.238.804.819	-
Thu hồi vốn góp	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh		
Lãi đi vay	-	137.967.123
Lãi ứng trước	833.571.617	-
Tạm ứng tiền thi công	136.580.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC		
Lãi cho vay	187.595.118	81.390.411
Phí dịch vụ	4.680.669.549	1.398.983.237
Cho vay	-	5.000.000.000

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B09 – DN

1c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh		
Phải thu do đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	9.760.000.000	-
Phải thu tiền cho vay	-	25.000.000.000
Phải thu cổ tức được chia	-	10.465.000.000
Phải thu tiền lãi cho vay	-	69.315.068
Phải trả phí tiền khách hàng ứng trước hợp đồng	-	864.960.451
Phải trả tiền thuê đất	-	196.900.000.000
 Công ty Cổ Phần Đầu Tư BĐS TTC Land Long An		
Phải thu tiền góp vốn kinh doanh	146.820.000.000	755.900.000.000
 Công ty Cổ Phần Mía Đường Tây Ninh		
Phải thu tiền cho vay	20.000.000.000	25.000.000.000
Phải thu tiền lãi cho vay	670.684.931	97.752.329
 Công ty CP Toàn Hải Vân		
Phải thu gốc cho vay	13.420.000.000	500.000.000
Phải thu lãi cho vay	21.324.932	38.260.274
Phải thu tiền cho thuê kho	88.000.000	264.000.000
Phải thu tiền cọc	3.816.540.000	99.316.540.000
Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	-	15.834.356.164
Phải thu tiền hợp tác kinh doanh	-	158.000.000.000
Cổ tức phải trả	-	25.500.000.000
 Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công		
Phải trả tiền hàng hoá, dịch vụ	120.000.000	164.190.400
Phải trả tiền nhận góp vốn	95.524.250.000	-
 Công ty CP Thương Tín Tàu Cước		
Phải trả tiền cho thuê đất	45.774.127.090	470.646.667.738
 Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Tân Định		
Phải trả tiền hàng, dịch vụ	-	43.397.855
Trả trước tiền hàng, dịch vụ	168.297.001	-
Nhận trước tiền cho thuê đất	534.545.454.546	534.545.454.546
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	74.400.000.000
 Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín		
Trả trước tiền xây dựng	8.075.081.020	1.791.853.925
Phải thu tiền dịch vụ	235.025.353	2.252.983.042
Phải trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng	27.000.000.000	-
 Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC		
Phải trả dịch vụ	42.000.000	-
 Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công		
Phải trả tiền hàng, dịch vụ	-	4.949.589.203

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 – DN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		
Phải trả tiền hàng, dịch vụ	-	18.195.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công		
Phải trả tiền hàng, dịch vụ	18.994.939	45.941.018
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC		
Phải thu cho vay	3.818.000.000	4.500.000.000
Phải thu lãi cho vay	14.130.726	81.390.411
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Cổ tức phải trả	-	9.527.468.000
Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín		
Phải thu cho vay	41.000.000.000	300.000.000.000
Phải thu lãi cho vay	4.121.065.750	219.452.055
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa		
Phải trả tiền cọc tiền thuê đất	-	164.000.000.000
Công ty Cổ phần Hàng Tiêu Dùng Biên Hoà		
Phải trả tiền cọc tiền thuê đất	-	358.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng		
Cổ tức phải trả	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh		
Phải thu lãi ứng trước	833.571.617	-
Tạm ứng thi công	136.580.000.000	-
Bà Đặng Nhân Dung		
Phải thu cho vay	10.000.000.000	10.000.000.000
Phải thu lãi cho vay	1.144.068.493	94.068.494
Bà Triệu Phi Yến		
Phải thu cho vay	14.934.000.000	14.934.000.000
Phải thu lãi cho vay	1.701.248.549	133.178.548
Bà Huỳnh Bích Ngọc		
Cổ tức phải trả	-	4.500.000.000

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động tài chính.

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ hoạt động tài chính cần phải điều chỉnh hoặc phải công bố trong báo cáo tài chính.



NGUYỄN THÀNH CHUƠNG
Tổng Giám Đốc
Ngày 20 tháng 02 năm 2022

TRẦN THỊ SEN
Kế toán trưởng

TRẦN THỊ LOAN
Người lập biểu

Các thuyết minh kèm theo từ trang 11 đến trang 38 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính