

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN
KHU CÔNG NGHIỆP
THÀNH THÀNH CÔNG



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 7
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	8 - 9
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	10 - 13
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	14
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	15 - 16
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	17 - 53
8. Phụ lục	54

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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 05 ngày 09 tháng 5 năm 2017 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 2018 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;
- Lập 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;
- Cổng 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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 thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Sản xuất pin và ắc quy;
- Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên 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	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đặng Hồng Anh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2020 Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2021
Ông Võ Hoàng Vinh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 11 năm 2020 Miễn nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2021
Ông Đỗ Huy Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 10 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Bích Loan	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016
Ông Lê Huỳnh Minh Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2016
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2020

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đỗ Huy Hiệp	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thành Chương	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2020
	Tổng Giám đốc	Thay đổi chức danh từ Giám đốc thành Tổng Giám đốc từ ngày 26 tháng 6 năm 2020
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc hỗ trợ	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 7 năm 2020
Bà Tô Thị Mỹ	Phó Tổng Giám đốc	Thay đổi chức danh từ Phó Giám đốc thành Phó Tổng Giám đốc từ ngày 26 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 28 tháng 8 năm 2020
	Phó Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2019
	Phó Tổng Giám đốc	Thay đổi chức danh từ Phó Giám đốc thành Phó Tổng Giám đốc từ ngày 26 tháng 6 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Giai đoạn
Ông Đặng Hồng Anh	Chủ tịch	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 26 tháng 11 năm 2020 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 2020 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 2020 theo Giấy ủy quyền số 10/2021/QĐ-PCT.HĐQT ngày 28 tháng 01 năm 2021.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

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

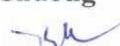
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



 **Nguyễn Thành Chương**
Tổng Giám đốc 

Ngày 30 tháng 3 năm 2021



Số: 1.0886/21/TC-AC

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2021, từ trang 10 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 2020, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 29 tháng 4 năm 2020.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0099-2018-008-1



Nguyễn Thị Phước Tiên - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1199-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.968.534.325.322	1.776.639.506.015
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	51.770.253.929	45.296.338.599
1. Tiền	111		24.468.202.232	42.165.692.260
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.302.051.697	3.130.646.339
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		409.282.390.149	648.140.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	464.041.750.026	648.140.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(54.759.359.877)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.433.669.482.172	1.055.240.604.253
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.325.774.259	7.237.717.470
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	6.849.708.125	88.977.338.980
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	379.934.000.000	624.993.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	1.036.559.999.788	334.032.047.803
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.258.504.856	1.735.012.834
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.258.504.856	1.735.012.834
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		72.553.694.216	26.227.550.329
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	582.656.455	539.833.692
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		71.714.050.042	25.687.716.637
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	256.987.719	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.795.028.010.317	4.157.145.925.597
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		159.520.590.033	114.430.590.033
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	-	112.905.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	159.520.590.033	1.525.590.033
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		330.582.625.635	296.929.196.868
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	330.394.716.212	296.711.101.629
- Nguyên giá	222		428.701.246.684	372.330.045.379
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(98.306.530.472)	(75.618.943.750)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	187.909.423	218.095.239
- Nguyên giá	228		867.417.518	867.417.518
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(679.508.095)	(649.322.279)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	2.222.084.479.484	1.810.482.053.705
- Nguyên giá	231		2.388.577.990.779	1.924.046.316.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(166.493.511.295)	(113.564.262.299)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.114.349.486.196	648.538.927.608
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	1.114.349.486.196	648.538.927.608
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.799.987.774.915	1.144.854.131.614
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	1.799.352.000.000	725.008.888.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	-	349.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	1.090.000.000	72.110.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(454.225.085)	(1.264.756.386)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		168.503.054.054	141.911.025.769
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	168.503.054.054	141.911.025.769
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.763.562.335.639	5.933.785.431.612

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		6.831.449.754.929	5.314.913.178.854
I. Nợ ngắn hạn	310		1.887.157.923.328	1.474.001.655.712
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	51.150.383.472	62.979.159.215
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14a	63.536.311	104.536.504
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	11.271.401.825	18.990.521.003
4. Phải trả người lao động	314		33.480.000	34.200.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	11.310.961.841	5.886.369.338
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	V.17a	86.198.352.107	60.561.172.264
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	1.299.146.570.287	1.053.699.177.530
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a	421.737.330.901	270.714.625.284
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.20	6.245.906.584	1.031.894.574
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.944.291.831.601	3.840.911.523.142
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14b	534.545.454.546	610.545.454.546
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	V.17b	3.035.062.695.018	2.220.120.827.068
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	533.205.491.483	635.323.081.983
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19b	829.592.608.479	363.036.577.470
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21	11.885.582.075	11.885.582.075
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

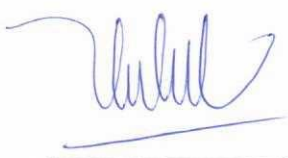
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		932.112.580.710	618.872.252.758
I. Vốn chủ sở hữu	410		932.112.580.710	618.872.252.758
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	800.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		800.000.000.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.22	12.610.441.549	3.296.111.174
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.22	119.502.139.161	115.576.141.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lấy kể đến cuối kỳ trước	421a		43.019.096.958	115.576.141.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		76.483.042.203	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.763.562.335.639	5.933.785.431.612

Tây Ninh, ngày 30 tháng 3 năm 2021


Trần Thị Loan
 Người lập


Trần Thị Sen
 Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Chương
 Tổng Giám đốc


CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

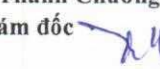
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	527.700.722.757	388.628.129.056
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		527.700.722.757	388.628.129.056
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	433.548.786.010	330.596.385.592
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		94.151.936.747	58.031.743.464
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	161.317.767.058	469.494.506.809
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	155.125.252.614	372.951.847.561
Trong đó: chi phí lãi vay	23		39.791.651.530	45.937.148.624
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4.978.898.308	5.455.909.408
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.529.247.555	12.402.032.507
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		83.836.305.328	136.716.460.797
11. Thu nhập khác	31	VI.7	10.116.255.843	4.899.074.218
12. Chi phí khác	32	VI.8	107.776.382	13.060.051.604
13. Lợi nhuận khác	40		10.008.479.461	(8.160.977.386)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		93.844.784.789	128.555.483.411
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	17.361.742.586	25.097.902.363
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.21	-	132.793.378
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		76.483.042.203	103.324.787.670
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Tây Ninh, ngày 30 tháng 3 năm 2021


Trần Thị Loan
Người lập


Trần Thị Sen
Kế toán trưởng


Nguyễn Thành Chương
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		93.844.784.789	128.555.483.411
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9, V.10, V.11	75.611.341.157	62.773.323.828
- Các khoản dự phòng	03	V.2	53.948.828.576	(9.180.522.428)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.521.707	4.783.333
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		VI.1, VI.2, VI.3,		
	05	VI.4, VI.7	(92.264.631.283)	(468.747.835.325)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	39.791.651.530	45.937.149.624
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	110.980.409
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		170.933.496.476	(240.546.637.148)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(725.427.800.211)	536.920.869.937
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		476.507.978	(735.223.143)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		885.455.632.499	2.190.493.074.833
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(26.634.851.048)	(109.014.246.397)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	V.2a	184.098.249.974	(648.140.000.000)
- Tiền lãi vay đã trả		V.12, V.16,		
	14	V.18a, VI.4	(78.015.058.501)	(57.284.975.060)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(25.097.902.363)	(23.719.851.817)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20, V.22	(8.028.702.241)	(4.987.641.419)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		377.759.572.563	1.642.985.369.786
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.9, V.11, V.12, V.16	(1.011.372.622.639)	(333.986.652.803)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	V.9, V.11, VI.1, VI.7	30.497.859.276	1.073.736.364
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.5	(1.557.803.000.000)	(1.425.533.500.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.5	1.915.767.500.000	878.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2, V.6a	(931.152.000.000)	(1.130.150.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	V.2, V.3, V.5a, V.6a, VI.3, VI.4	128.640.750.000	736.072.180.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.6a, VI.3	136.945.966.211	14.770.277.796
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.288.475.547.152)	(1.259.353.958.643)

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

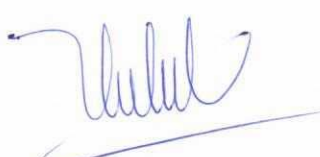
Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

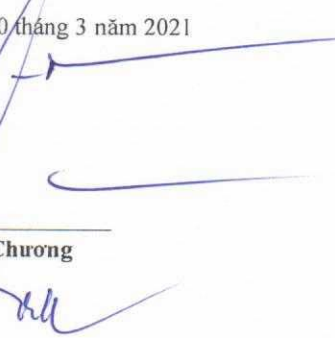
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	V.22	300.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	1.004.516.060.474	226.409.939.526
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(386.937.323.848)	(644.505.568.212)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.18a, V.22, VII	(387.325.000)	(162.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		917.191.411.626	(418.257.928.686)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		6.475.437.037	(34.626.517.543)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	45.296.338.599	79.927.639.475
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.521.707)	(4.783.333)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	51.770.253.929	45.296.338.599


Trần Thị Loan
Người lập
Trần Thị Sen
Kế toán trưởng

Tây Ninh, ngày 30 tháng 3 năm 2021


Nguyễn Thành Chương
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu năm nay của Công ty tăng đáng kể so với năm trước do Công ty tiếp tục thực hiện hoạt động cho thuê đối với Khu công nghiệp Thành Thành Công giai đoạn 2 và kinh doanh điện mua sỉ bán lẻ. Ngoài ra, Công ty tiếp tục đầu tư nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh từ 32,22% lên 72,68% và trở thành Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh từ ngày 30 tháng 9 năm 2020.

6. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Khu công nghiệp Tân Kim mở rộng, Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An	Quản lý và khai thác khu công nghiệp; xây dựng công trình dân dụng kỹ thuật; đầu tư xây nhà ở, khu dân cư, trang trí nội thất; cho thuê kho bãi, nhà xưởng	72,68%	72,68%	72,68%
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh	Số 19 Võ Thị Sáu, Phường 3, TP. Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạo; Cho thuê bất động sản đầu tư; Kinh doanh thương mại; Trồng và chăm sóc mía; Dịch vụ kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Dịch vụ bốc xếp hàng hóa cảng sông.	78,22 %	78,22 %	78,22 %

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 173 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 139 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- 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 mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. 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 cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của Công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các Công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của Công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của Công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.
- Trường hợp cổ phiếu không thuộc các trường hợp trên. Công ty dự kiến giá bán giao dịch bằng giá trị của Tài sản thuần trên Tổng số lượng cổ phần của Công ty được đầu tư. Do đó, khoản dự phòng tổn thất vào Chứng khoán kinh doanh được trích lập khi khoản đầu tư vào Chứng khoán kinh doanh bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên vào Chứng khoán kinh doanh và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại khoản đầu tư vào Chứng khoán kinh doanh.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con và Công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trích lập khi Công ty con, Công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại Công ty con, Công ty liên kết. Nếu Công ty con, Công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập 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.
- 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty (bao gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ với công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chỉ phí quản lý doanh nghiệp.

6. 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.

7. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 chỉ 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 năm.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số 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

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có chương trình phần mềm. Nguyên giá tài sản cố định vô hình của các chương trình phần mềm được xác định là toàn bộ các chi phí thực tế mà Công ty đã chi ra để có các chương trình phần mềm trong trường hợp chương trình phần mềm là một bộ phận có thể tách rời với phần cứng có liên quan. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng từ 03 đến 10 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. 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 được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được hạch toán giảm và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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 đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng cho thuê	05 – 47
Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	40 – 44

12. 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.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty (bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

15. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và quyết định chia cổ tức do Hội đồng quản trị thông qua.

16. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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 phần 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm giảm giá dịch vụ cung cấp phát sinh cùng kỳ tiêu thụ dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh giảm giá dịch vụ cung cấp thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu giảm giá dịch vụ cung cấp phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu giảm giá dịch vụ cung cấp phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính : ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

18. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung với Công ty.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	28.355.387	43.906.470
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	24.439.846.845	42.121.785.790
Các khoản tương đương tiền – Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	27.302.051.697	3.130.646.339
Cộng	51.770.253.929	45.296.338.599

Tại ngày kết thúc năm tài chính khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắc Lắc là 2.900.000.000 VND (số đầu năm là 2.900.000.000 VND) được cầm cố để đảm bảo cho hợp đồng cấp bảo lãnh cho hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt được ký giữa Công ty và Tổng Công ty Điện lực Miền Nam TNHH.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	134.764.138.976	132.171.765.000	(2.592.373.976)	-	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	96.200.884.000	-	-	173.250.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	233.076.727.050	-	(52.166.985.901)	74.750.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu	-	-	-	400.140.000.000	-	-
Cộng	464.041.750.026	132.171.765.000	(54.759.359.877)	648.140.000.000	-	-

Lý do thay đổi chứng khoán kinh doanh:

- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công: tăng do mua 8.010.410 cổ phiếu.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận: giảm do mua thêm 11.500.000 cổ phiếu và bán 14.658.000 cổ phiếu.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú: tăng do mua thêm 13.590.277 cổ phiếu.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu: Công ty chuyển nhượng toàn bộ.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	54.759.359.877	-
Số cuối năm	54.759.359.877	-

Chứng khoán kinh doanh được sử dụng để bảo lãnh

Công ty đã dùng toàn bộ khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi và 3.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 TP. Hồ Chí Minh.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	1.799.352.000.000	(454.225.085)	725.008.888.000	(753.060.136)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh ⁽ⁱ⁾	-	-	6.008.888.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ⁽ⁱⁱ⁾	1.080.352.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	717.000.000.000	(454.225.085)	717.000.000.000	(753.060.136)
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu Công nghiệp Thành Thành Công ^(iv)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	349.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC ^(v)	-	-	299.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.090.000.000	-	72.110.000.000	(511.696.250)
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công ^(v)	-	-	64.150.000.000	-
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2 ^(v)	-	-	3.120.000.000	-
Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín ^(v)	-	-	3.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội ^(vi)	1.090.000.000	-	1.090.000.000	(511.696.250)
Cộng	1.800.442.000.000	(454.225.085)	1.146.118.888.000	(1.264.756.386)

- (i) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh.
- (ii) Trong năm Công ty đã mua thêm 17.758.000 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 32.708.000 cổ phần, tương đương 72,68% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh (số đầu năm là 14.950.000 cổ phần, tương đương 33,22% vốn điều lệ).
- (iii) Công ty nắm giữ 23.000.000 cổ phần, tương đương 78,22% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh.
- (iv) Công ty nắm giữ toàn bộ phần vốn góp của Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu Công nghiệp Thành Thành Công.
- (v) Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Năng lượng TTC, Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công, Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2, Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín.
- (vi) Công ty nắm giữ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*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	1.264.756.386	10.445.278.814
Hoàn nhập dự phòng	(810.531.301)	(9.180.522.428)
Số cuối năm	454.225.085	1.264.756.386

Giao dịch với các Công ty con và Công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các Công ty con và Công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh		
Cho vay	25.000.000.000	5.000.000.000
Lãi cho vay	69.315.068	25.205.479
Cổ tức được chia	10.465.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	-	14.170.000.000
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín	3.750.000.000	-
Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	64.470.750.000	-
Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	50.250.000.000	-
Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	192.752.700.000	-
Đi vay	3.000.000.000	-
Lãi đi vay	4.536.986	-
Phí ứng trước	43.066.119.255	-
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh		
Cho vay	180.000.000.000	-
Lãi cho vay	97.752.329	-
Phí dịch vụ	23.725.000	63.650.000
Đi vay	20.000.000.000	-
Lãi đi vay	987.671.226	-
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	75.839.519.468
Phí dịch vụ thi công	14.313.578.026	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh		
Đi vay	-	2.200.000.000
Lãi đi vay	137.967.123	632.877
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC		
Lãi cho vay	81.390.411	-
Phí dịch vụ	1.398.983.237	80.020.635
Cho vay	5.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	2.516.983.042	2.328.885.472
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	2.252.983.042	100.726.467
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	2.147.602.261
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	264.000.000	-
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1	-	80.556.744
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	7.808.791.217	4.989.388.742
Công ty TNHH Dệt may Rise Sun Hồng Kông (Việt Nam)	2.305.359.092	2.168.316.000
Công ty TNHH Wuyang Group (Việt Nam)	1.148.691.338	-
Công ty TNHH Công nghệ Y tế Royal Tong	1.117.599.156	20.878.322
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1	56.851.304	-
Công ty TNHH Ritar Power (Việt Nam)	-	1.489.582.200
Các khách hàng khác	3.180.290.327	1.230.055.476
Cộng	10.325.774.259	7.237.717.470

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	1.791.853.925	75.164.892.898
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	1.791.853.925	66.953.534.441
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu Công nghiệp Thành Thành Công	-	8.211.358.457
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	5.057.854.200	13.812.446.082
Công ty Cổ phần Phú Thịnh	3.997.238.200	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Idico	497.546.000	23.050.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Universe	-	12.616.596.922
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng	493.500.000	531.750.000
Các nhà cung cấp khác	69.570.000	641.049.160
Cộng	6.849.708.125	88.977.338.980

5. Phải thu về cho vay**5a. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Cho các bên liên quan vay</i>		
Cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín vay với lãi suất 12,3%/năm	-	30.000.000.000
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công vay với lãi suất 10,5%/năm đến 11%/năm ⁽ⁱ⁾	-	231.393.500.000
Cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân vay với lãi suất từ 11,4%/ năm đến 12%/năm	500.000.000	4.000.000.000
Cho Bà Đặng Nhân Dung vay với lãi suất 10,5%/năm đến 11%/năm	10.000.000.000	139.000.000.000
Cho Bà Triệu Phi Yến vay với lãi suất 10,5%/năm	14.934.000.000	220.600.000.000
Cho Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC vay với lãi suất 4,25%/năm	4.500.000.000	-
Cho Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn	300.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tín vay với lãi suất 8,9%/năm		
Cho Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh vay với lãi suất 8%/năm	25.000.000.000	-
Cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh vay với lãi suất 9,2%/năm	25.000.000.000	-
Cộng	379.934.000.000	624.993.500.000

- (i) Số dư đầu năm là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công – bên liên quan vay với lãi suất 10,5%/năm đến 11%/ năm.

5b. Phải thu về cho vay dài hạn

Số dư đầu năm là khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công – bên liên quan vay với lãi suất 11%/năm.

6. Phải thu khác**6a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	882.249.313.343	-	191.778.144.405	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát – Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú và Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	-	-	122.389.407.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công – Phải thu tiền lãi cho vay	-	-	37.841.266.459	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	-	-	17.693.524.458	-
- Phải thu tiền phí ứng trước	-	-	14.711.161.094	-
- Phải thu tiền cọc ứng trước	-	-	2.982.363.364	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	10.534.315.068	-	9.170.000.000	-
- Phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	-	-	9.170.000.000	-
- Phải thu cổ tức được chia	10.465.000.000	-	-	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	69.315.068	-	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	-	1.933.890.409	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	-	-	592.794.520	-
- Phải thu tiền phí ứng trước	-	-	1.341.095.889	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	115.189.156.438	-	1.367.455.179	-
- Phải thu tiền lãi cho vay	38.260.274	-	201.205.479	-
- Phải thu tiền thanh lý tài sản	-	-	1.166.249.700	-
- Phải thu lãi hợp tác kinh doanh	15.834.356.164	-	-	-
- Phải thu tiền đặt cọc mua đất	99.316.540.000	-	-	-
Bà Triệu Phi Yến – Phải thu tiền lãi cho vay	133.178.548	-	772.339.726	-
Bà Đặng Nhân Dung – Phải thu tiền lãi cho vay	94.068.494	-	610.260.274	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín – Phải thu tiền lãi cho vay	219.452.055	-	-	-
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh – Phải thu tiền lãi cho vay	97.752.329	-	-	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC – Phải thu tiền lãi cho vay	81.390.411	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An – Phải thu tiền hợp tác kinh doanh ⁽ⁱ⁾	755.900.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	154.310.686.445	-	142.253.903.398	-
Bà Trần Tiểu Phụng – Đặt cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh ⁽ⁱⁱ⁾	149.800.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt – Phải thu khác	-	-	130.000.000.000	-
Tạm ứng	3.785.787.500	-	12.165.804.140	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	19.078.104	-	770.000	-
Lãi tiền gửi dự thu	12.054.794	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	693.766.047	-	87.329.258	-
Cộng	1.036.559.999.788	-	334.032.047.803	-

(i) Công ty thực hiện ký kết Hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh ngày 15 tháng 6 năm 2020 với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Lợi Bình Nhơn tại Xã Lợi Bình Nhơn, TP. Tân An, Tỉnh Long An với thời hạn của hợp đồng nguyên tắc hợp tác kinh doanh là 12 tháng kể từ ngày ký kết.

(ii) Công ty đã thực hiện ký kết thỏa thuận đặt cọc ngày 30 tháng 12 năm 2020 với Bà Trần Tiểu Phụng để nhận chuyển nhượng 50.000.000 cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh.

6b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	158.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân – Phải thu tiền hợp tác kinh doanh ⁽ⁱ⁾	158.000.000.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	1.520.590.033	-	1.525.590.033	-
Tiền bồi thường phải thu từ Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng	1.520.590.033	-	1.520.590.033	-
Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	5.000.000	-
Cộng	159.520.590.033	-	1.525.590.033	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Công ty cũng thực hiện ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 20 tháng 02 năm 2020, Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 06 tháng 4 năm 2020 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 5 năm 2020 về hợp tác kinh doanh dự án “Khu du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đầm” tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, TP. Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang với thời hạn hợp tác kinh doanh là 10 năm đến ngày 20 tháng 02 năm 2030, giá trị góp vốn hợp tác kinh doanh của Công ty là 269.000.000.000 VND. Trong năm 2020 Công ty đã góp 260.000.000.000 VND. Theo thỏa thuận cần trừ tiền đóng góp vốn của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01.01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 03 tháng 8 năm 2020, Công ty và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân đã cần trừ 102.000.000.000 VND từ tiền góp vốn hợp tác kinh doanh sang tiền thuê lại quyền sử dụng đất phải trả thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm.

7. Hàng tồn kho

Nguyên liệu, vật liệu tồn kho.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	42.630.530	76.871.560
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	540.025.925	462.962.132
Cộng	582.656.455	539.833.692

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	948.503.611	567.527.170
Chi phí hoa hồng môi giới	113.821.768.243	115.946.676.039
Chi phí đất xây dựng và sửa chữa nhà xưởng	48.375.434.482	23.141.329.726
Chi phí duy tu hạ tầng khu công nghiệp	4.009.109.178	1.126.383.003
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.348.238.540	1.129.109.831
Cộng	168.503.054.054	141.911.025.769

9. Tài sản cố định hữu hình

Thông tin về biến động của tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục 01 đính kèm.

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 120.290.515.115 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.19).

10. Tài sản cố định vô hình

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nguyên giá			
Số đầu năm	867.417.518	649.322.279	218.095.239
Khấu hao trong năm		30.185.816	
Số cuối năm	867.417.518	679.508.095	187.909.423
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	577.915.518		
Tạm thời không sử dụng	-		
Đang chờ thanh lý	-		

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Bất động sản đầu tư Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng cho thuê	Đất và hạ tầng Khu công nghiệp	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	152.934.661.059	1.771.111.654.945	1.924.046.316.004
Mua mới	10.250.000.000	-	10.250.000.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	484.198.747.691	484.198.747.691
Thanh lý, nhượng bán	(29.827.072.916)	-	(29.827.072.916)
Giảm khác	(90.000.000)	-	(90.000.000)
Số cuối năm	133.267.588.143	2.255.310.402.636	2.388.577.990.779
Trong đó:			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	1.341.101.419	-	1.341.101.419
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	14.979.055.907	98.585.206.392	113.564.262.299
Khấu hao trong năm	5.477.297.862	47.949.069.014	53.426.366.876
Thanh lý, nhượng bán	(497.117.880)	-	(497.117.880)
Số cuối năm	19.959.235.889	146.534.275.406	166.493.511.295
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	137.955.605.152	1.672.526.448.553	1.810.482.053.705
Số cuối năm	113.308.352.254	2.108.776.127.230	2.222.084.479.484

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Hiện tại Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được Công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này/chưa có điều kiện để thực hiện. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê và giá cho thuê hiện tại Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà xưởng, kho hàng hóa cho thuê	133.267.588.143	19.959.235.889	113.308.352.254
Đất và hạ tầng Khu công nghiệp	2.255.310.402.636	146.534.275.406	2.108.776.127.230
Cộng	2.388.577.990.779	166.493.511.295	2.222.084.479.484

Toàn bộ bất động sản đầu tư đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk (xem thuyết minh số V.19).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Nhà máy xử lý nước thải, nước cấp, nhà xưởng, khác, ...	57.629.298.616	86.218.692.184	(53.593.753.417)	(4.153.441.049)	86.100.796.334
Khu kho cảng	26.761.487.090	32.094.692.136	-	-	58.856.179.226
Khu dân cư tái định cư và thương mại	178.286.186.164	789.054.363	-	(100.000.000)	178.975.240.527

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp	385.861.955.738	302.102.639.807	(484.198.747.691)	(11.100.531.233)	192.665.316.621
Đất khu phức hợp Vịnh Đàm	-	595.664.680.761	-	-	595.664.680.761
Khu công nghiệp mở rộng	-	2.087.272.727	-	-	2.087.272.727
Cộng	648.538.927.608	1.018.957.031.978	(537.792.501.108)	(15.353.972.282)	1.114.349.486.196

Công ty đã thế chấp khu đất và hạ tầng khu công nghiệp với giá trị theo sổ sách tại ngày kết thúc năm tài chính là 192.665.316.621 VND (số đầu năm là 385.861.955.738 VND) và Đất khu phức hợp Vịnh Đàm với giá trị theo sổ sách kế toán là 595.664.680.761 VND để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk (xem thuyết minh số V.19).

Tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là 65.015.460.081 VND (năm trước là 39.935.449.512 VND).

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	5.221.313.476	10.271.780.187
Công ty TNHH Dịch vụ Hạ tầng Khu công nghiệp Thành Thành Công	4.949.589.203	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	164.190.400	1.078.167.363
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	45.941.018	8.155.884.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định	43.397.855	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	18.195.000	485.217.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	421.476.214
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Ứng dụng Mía đường Thành Thành Công	-	78.375.000
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh	-	30.275.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	-	19.200.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	-	2.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Xuất nhập khẩu Biên Hòa	-	1.185.610
Phải trả các nhà cung cấp khác	45.929.069.996	52.707.379.028
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ Môi trường Bách Khoa	2.847.400.000	18.262.875.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Nhân Lộc	26.810.321.512	20.543.748.537
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	10.030.800.688	6.092.419.911
Công ty Cổ phần Xây dựng số Một Việt Hòa	3.207.027.250	3.680.125.950
Các nhà cung cấp khác	3.033.520.546	4.128.209.630
Cộng	51.150.383.472	62.979.159.215

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước

14a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đại Thành Trung	52.529.076	52.529.076
Các khách hàng khác	11.007.235	52.007.428
Cộng	63.536.311	104.536.504

14b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định	534.545.454.546	534.545.454.546
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	-	76.000.000.000
Cộng	534.545.454.546	610.545.454.546

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	40.379.982.904	(40.379.982.904)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.576.401.202	-	17.361.742.586	(25.097.902.363)	10.840.241.425	-
Thuế thu nhập cá nhân	237.021.401	-	1.231.021.015	(1.340.006.766)	128.035.650	-
Thuế tài nguyên	177.098.400	-	596.580.983	(1.030.667.102)	-	256.987.719
Phí cấp quyền khai thác tài nguyên nước	-	-	2.066.275.000	(1.763.150.250)	303.124.750	-
Lệ phí môn bài	-	-	3.500.000	(3.500.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	18.755.616	(18.755.616)	-	-
Cộng	18.990.521.003	-	61.657.858.104	(69.633.965.001)	11.271.401.825	256.987.719

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Lãi cho vay	Không chịu thuế
- Dịch vụ cung cấp nước sạch phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt	
+ Đối với doanh nghiệp chế xuất	0%
+ Đối với doanh nghiệp thông thường	05%
- Hoạt động cho thuê đất, cho thuê nhà xưởng, duy tu cơ sở hạ tầng, điện, xử lý nước thải và các dịch vụ khác	
+ Đối với doanh nghiệp chế xuất	0%
+ Đối với doanh nghiệp thông thường	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 05 ngày 09 tháng 5 năm 2017 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, được miễn thuế trong 04 năm kể từ năm kinh doanh có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	93.844.784.789	128.555.483.411
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.428.928.143	3.362.241.781
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	97.273.712.932	131.917.725.192
Thu nhập được miễn thuế	(10.465.000.000)	-
Thu nhập tính thuế	86.808.712.932	131.917.725.192
Trong đó,		
- Hoạt động chính (10%)	(7.164.723.427)	8.570.951.164
- Hoạt động khác (20%)	93.973.436.359	123.346.774.028
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	17.361.742.586	26.383.545.038
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	-	(857.095.117)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	(428.547.558)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.361.742.586	25.097.902.363

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác tài nguyên nước.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	398.339.553
Công ty Cổ phần đầu tư Thành Thành Công – Chi phí nhà thầu	-	398.339.553
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	11.310.961.841	5.488.029.785
Chi phí lãi vay trích trước	3.803.518.003	579.803.230
Chi phí lãi vay vốn hóa vào giá trị công trình trích trước	6.927.332.262	2.202.245.574
Chi phí nhà thầu	-	898.682.728
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	580.111.576	1.807.298.253
Cộng	11.310.961.841	5.886.369.338

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện

17a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu chưa thực hiện cho thuê nhà xưởng, duy tu nhà xưởng, duy tu hạ tầng Khu công nghiệp.

17b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Doanh thu chưa thực hiện cho thuê cho thuê đất và hạ tầng Khu công nghiệp.

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	792.339.096.189	432.223.637.732
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu công nghiệp Đặng Huỳnh	197.764.960.451	-
- Phải trả phí tiền 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 Cuốc	470.646.667.738	190.415.918.547
- Phải trả lại tiền thuê đất	470.646.667.738	-
- Phải trả phí tiền khách hàng ứng trước hợp đồng	-	13.572.580.645
- Phải trả tiền lãi đi vay	-	15.188.377.902
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tín Nghĩa – Á Châu	-	41.655.000.000
- Hoàn trả tiền ứng trước	-	120.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	236.191.719.185
- Phải trả tiền nhận ứng trước tiền cho thuê đất	-	186.800.000.000
- Phải trả tiền lãi đi vay	-	26.258.743.842
- Phải trả phí tiền khách hàng ứng trước hợp đồng	-	23.132.975.343
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định – Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	74.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín – Cổ tức phải trả	9.527.468.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân – Cổ tức phải trả	25.500.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc – Cổ tức phải trả	4.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng – Cổ tức phải trả	10.000.000.000	-
Ông Đỗ Huy Hiệp – Phải trả tiền nhận ứng trước chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2	-	5.616.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	506.807.474.098	621.475.539.798
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	498.911.802.485	555.429.446.085
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	83.832.000	-
Phải trả tiền nhận hỗ trợ từ ngân sách nhà nước	-	9.168.000.000
Phải trả tiền nhận tạm ứng vốn từ Trung tâm Phát triển Quỹ đất – Chi nhánh Trảng Bàng	5.779.463.944	5.779.463.944
Công ty Cổ phần Bình Điền Mekong – Phải trả tiền thanh lý hợp đồng	-	50.798.167.338
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.032.375.669	300.462.431
Cộng	1.299.146.570.287	1.053.699.177.530

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	522.000.000.000	625.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa		
– Nhận đặt cọc tiền thuê đất	164.000.000.000	267.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đường TTC Biên Hòa – Đồng Nai		
– Nhận đặt cọc tiền thuê đất	358.000.000.000	358.000.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	11.205.491.483	10.323.081.983
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	11.205.491.483	10.323.081.983
Cộng	533.205.491.483	635.323.081.983

18c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

19. Vay

19a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn đến hạn trả bên liên quan	-	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	-	2.200.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức khác	421.737.330.901	268.514.625.284
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắc Lắc ⁽ⁱ⁾	50.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.19b)	371.737.330.901	268.514.625.284
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành	1.820.959.564	2.147.369.748
- Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắc Lắc	339.516.371.337	158.154.501.536
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh I	25.000.000.000	98.932.754.000
- Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	5.400.000.000	9.280.000.000
Cộng	421.737.330.901	270.714.625.284

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắc Lắc để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp các tài sản sau:

- Hợp đồng thuê đất số 01/09/HĐ-TĐ ngày 03 tháng 9 năm 2009 và Phụ kiện số 01/3/PK-HĐTĐ ngày 17 tháng 03 năm 2016 cho toàn bộ dự án Khu công nghiệp Thành Thành Công theo Giấy chứng nhận đầu tư số 5123804287 do Ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2008 thay đổi lần thứ 05 ngày 09 tháng 5 năm 2017;
- Quyền tài sản đất thương phẩm với 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 phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 01/09/HĐ-TĐ ngày 03 tháng 9 năm 2009 và Phụ kiện số 01/3/PK-HĐTĐ ngày 17 tháng 3 năm 2016 và Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐTĐ ngày 25 tháng 01 năm 2016.
- Tài sản hình thành từ tương lai bao gồm nhưng không giới hạn 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 đất thuộc khu công nghiệp và toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất của khu công nghiệp.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Và được bảo lãnh bởi toàn bộ cổ phần góp vốn vào Công ty thuộc sở hữu của các Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng và Bà Huỳnh Bích Ngọc.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn bên liên quan	2.200.000.000	27.800.000.000	-	(30.000.000.000)	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	259.234.625.284	-	366.337.330.901	(259.234.625.284)	366.337.330.901
Vay dài hạn đến hạn trả tổ chức khác	9.280.000.000	-	5.400.000.000	(9.280.000.000)	5.400.000.000
Cộng	270.714.625.284	77.800.000.000	371.737.330.901	(298.514.625.284)	421.737.330.901

19b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	829.592.608.479	357.636.577.470
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Bến Thành ⁽ⁱ⁾	1.563.692.375	2.509.560.503
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Đắk Lắk ⁽ⁱⁱ⁾	815.528.916.104	317.627.016.967
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	12.500.000.000	37.500.000.000
Vay dài hạn các tổ chức khác	-	5.400.000.000
- Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam ^(iv)	-	5.400.000.000
Cộng	829.592.608.479	363.036.577.470

(i) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Bến Thành để đầu tư, mua sắm tài sản cố định phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty với lãi suất tùy thuộc vào từng hợp đồng vay phát sinh ở từng thời điểm, thời hạn vay từ 48 đến 72 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk để:

- Đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp với thời hạn vay tối đa 60 tháng. Tài sản đảm bảo là:
 - + 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-HĐTĐ ngày 17 tháng 3 năm 2016, Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐTĐ 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, sổ 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);

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- + 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);
 - 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.
 - Toàn bộ cổ phần góp vốn vào Công ty thuộc sở hữu của các Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng và Bà Huỳnh Bích Ngọc.
 - Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 20 tháng 02 năm 2020 và Phụ lục hợp đồng hợp tác kinh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 06 tháng 4 năm 2020 và phụ lục 02 hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 05 tháng 5 năm 2020. Mục đích hợp tác để đầu tư phát triển Khu du lịch nghỉ dưỡng và khu tiểu thủ công nghiệp Vĩnh Đàm, Huyện Phú Quốc theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7732734543 cấp lần đầu ngày 07 tháng 4 năm 2010, cập nhật điều chỉnh lần 03 ngày 06 tháng 6 năm 2019. Khoản vay này được bảo lãnh bởi bất động sản hình thành là Khu tiểu thủ công nghiệp 215.016,8 m² đất thương mại dịch vụ theo Hợp đồng thuê đất số 16/HĐTĐ ngày 15 tháng 11 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.
 - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 83.299,8 m² đất thương mại dịch vụ thuộc Khu phức hợp Vĩnh Đàm tại xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2020/HĐCT-THV diện tích 33.477,8 m² ngày 03 tháng 8 năm 2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2020/HĐTC-THV diện tích 49.882 m² ngày 03 tháng 8 năm 2020 ký giữa Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và Công ty. Thời hạn vay là 84 tháng. Tài sản đảm bảo là:
 - + Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2020/HĐTC-THV diện tích 33.477,8 m² ngày 03 tháng 8 năm 2020 với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thuộc sở hữu của Công ty.
 - + Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2020/HĐTC-THV diện tích 49.822 m² ngày 03 tháng 8 năm 2020 với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thuộc sở hữu của Công ty.
 - + 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 Vĩnh Đàm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của bên vay và 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, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của bên vay.
- (iii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 để trả nợ trước hạn khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản của Công ty. Khoản vay này được bảo lãnh bởi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 2 Hai Bà Trưng, TP. Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (iv) Khoản vay dài hạn không có tài sản đảm bảo Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư “Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu đa ngành – Khu công nghiệp Thành Thành Công giai đoạn 2 công suất 2.000m³/ngày đêm” và “Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu dệt nhuộm – Khu công nghiệp Thành Thành Công giai đoạn 1 phân đoạn 1 và phân đoạn 2 công suất 6.000m³/ngày đêm” với lãi suất 3,6%/năm, thời hạn vay từ 48 đến 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, 03 tháng trả gốc và lãi trả hàng tháng.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Tổng nợ</u>	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>
Số cuối năm			
Vay dài hạn ngân hàng	1.195.929.939.380	366.337.330.901	829.592.608.479
Vay dài hạn các tổ chức khác	5.400.000.000	5.400.000.000	-
Cộng	1.201.329.939.380	371.737.330.901	829.592.608.479
Số đầu năm			
Vay dài hạn ngân hàng	616.871.202.754	259.234.625.284	357.636.577.470
Vay dài hạn các tổ chức khác	14.680.000.000	9.280.000.000	5.400.000.000
Cộng	631.551.202.754	268.514.625.284	363.036.577.470

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển sang vay ngắn hạn</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay dài hạn ngân hàng	357.636.577.470	926.716.060.474	(88.422.698.564)	(366.337.330.901)	829.592.608.479
Vay dài hạn các tổ chức khác	5.400.000.000	-	-	(5.400.000.000)	-
Cộng	363.036.577.470	926.716.060.474	(88.422.698.564)	(371.737.330.901)	829.592.608.479

19c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.031.894.574	-
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	8.218.526.801	3.062.181.993
Chi quỹ	(3.004.514.791)	(2.030.287.419)
Số cuối năm	6.245.906.584	1.031.894.574

21. Thuế thu nhập hoãn 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**22. Vốn chủ sở hữu****22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	3.296.111.174	18.486.698.308	521.782.809.482
Lợi nhuận trong năm	-	-	103.324.787.670	103.324.787.670
Trích lập quỹ	-	-	(3.062.181.993)	(3.062.181.993)
Chi phí Hội đồng quản trị	-	-	(3.062.181.992)	(3.062.181.992)
Chi khác	-	-	(110.980.409)	(110.980.409)
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	3.296.111.174	115.576.141.584	618.872.252.758
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	3.296.111.174	115.576.141.584	618.872.252.758
Tăng vốn trong năm	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	76.483.042.203	76.483.042.203
Trích lập quỹ	-	9.314.330.375	(17.532.857.176)	(8.218.526.801)
Chia cổ tức	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Chi phí Hội đồng quản trị	-	-	(5.024.187.450)	(5.024.187.450)
Số dư cuối năm nay	800.000.000.000	12.610.441.549	119.502.139.161	932.112.580.710

22b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	255.000.000.000	255.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	95.274.680.000	95.274.680.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	45.000.000.000	45.000.000.000
Các cổ đông khác	4.725.320.000	4.725.320.000
Cộng	800.000.000.000	500.000.000.000

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 các cổ đông đã góp đủ vốn điều lệ.

Trong năm Công ty đã phát hành cổ phần riêng lẻ cho nhà đầu tư theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 9 năm 2020. Số lượng cổ phần đã bán được là 30.000.000 cổ phần. Ngày 25 tháng 12 năm 2020 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp về việc tăng vốn điều lệ từ 500.000.000.000 VND lên 800.000.000.000 VND.

22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	80.000.000	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	80.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	80.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	50.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**22d. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 26 tháng 6 năm 2020 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 50.000.000.000
• Chi phí Hội đồng quản trị	: 5.024.187.450
• Trích Quỹ đầu tư phát triển	: 9.314.330.375
• Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	: 8.218.526.801

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**Ngoại tệ các loại**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dollar Mỹ (USD)	861,60	915.485,07
Euro (EUR)	100,00	-

VI. 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****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	385.597.893.416	314.464.083.746
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	72.972.152.970	53.192.804.405
Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	29.329.955.031	-
Cho thuê nhà xưởng	23.866.365.176	20.861.604.542
Chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư	100.000.000	109.636.363
Doanh thu hợp tác kinh doanh	15.834.356.164	-
Cộng	527.700.722.757	388.628.129.056

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con và công ty liên kết, Công ty phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Doanh thu cho thuê kho	240.000.000	-
Doanh thu hợp tác kinh doanh	15.834.356.164	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương tín		
Cung cấp dịch vụ	-	16.392.606.013
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 1		
Cung cấp dịch vụ	-	317.558.234
Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2		
Cung cấp dịch vụ	-	16.636.364
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín		
Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	29.329.955.031	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	349.834.997.416	286.891.123.592
Giá vốn đất và hạ tầng khu công nghiệp	47.986.606.082	37.659.837.301
Chuyển nhượng bất động sản đầu tư	29.329.955.036	-
Giá vốn nhà xưởng cho thuê	6.297.227.476	5.935.788.336
Giá vốn hạ tầng khu dân cư	100.000.000	109.636.363
Cộng	433.548.786.010	330.596.385.592

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	410.261.268	206.983.754
Lãi tiền cho vay	81.211.053.475	54.130.823.853
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.465.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	533.138.315	874.262.218
Lãi thanh lý chứng khoán kinh doanh	65.631.564.000	-
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	3.066.750.000	397.702.680.000
Lãi tiền ứng trước cho nhà cung cấp	-	16.579.756.984
Cộng	161.317.767.058	469.494.506.809

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	39.791.651.530	45.937.149.624
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	210.612.877	-
Tiền lãi do khách hàng ứng tiền trước	43.066.119.255	35.603.580.645
Chi phí môi giới chuyển nhượng khoản đầu tư	13.200.000.000	36.284.212.800
Lỗ thanh lý chứng khoán kinh doanh	-	263.542.790.100
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	2.891.906.182	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	53.948.828.576	(9.180.522.428)
Chi phí tài chính khác	2.016.134.194	764.636.820
Cộng	155.125.252.614	372.951.847.561

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.101.575.922	1.935.961.787
Chi phí vật liệu, bao bì	9.361.150	22.215.335
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.923.813	7.880.002
Chi phí khấu hao tài sản cố định	179.590.908	179.590.908
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.108.908.261	1.661.066.587
Các chi phí khác	573.538.254	1.649.194.789
Cộng	4.978.898.308	5.455.909.408

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.407.855.781	4.449.609.354
Chi phí vật liệu quản lý	51.287.878	67.948.099
Chi phí đồ dùng văn phòng	90.655.728	146.558.913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.135.705.907	1.076.302.451
Thuế, phí và lệ phí	33.109.609	30.048.683
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.234.264.023	1.318.439.565
Các chi phí khác	4.576.368.629	5.313.125.442
Cộng	11.529.247.555	12.402.032.507

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư	1.654.545	586.917.923
Thu nhập từ nhận hỗ trợ vốn Ngân sách Trung ương xây dựng nhà máy nước thải	9.168.000.000	-
Tiền bồi thường	10.000.000	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	2.553.444.272
Thu nhập từ hoạt động cung cấp điện và hoạt động khác	-	871.547.793
Thu nhập khác	936.601.298	887.164.230
Cộng	10.116.255.843	4.899.074.218

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt	27.376.057	12.149.647.742
Chi phí khác	80.400.325	910.403.862
Cộng	107.776.382	13.060.051.604

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thuế thu nhập cá nhân thu nhập từ đầu tư chưa nộp là 1.375.000 VND (số đầu năm không phát sinh).

VIII. NHỮNG 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 và số dư 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

	Năm nay	Năm trước
<i>Thành viên Hội đồng quản trị</i>		
<i>Ông Võ Hoàng Vinh</i>		
Cho vay	10.000.000.000	-
Lãi cho vay	14.794.521	-
<i>Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt</i>		
<i>Bà Triệu Phi Yến</i>		
Lãi cho vay	18.098.698.685	772.339.726
Cho vay	-	220.600.000.000
<i>Bà Đặng Nhân Dung</i>		
Lãi cho vay	17.053.004.114	610.260.274
Cho vay	130.000.000.000	139.000.000.000
<i>Bà Huỳnh Bích Ngọc</i>		
Chia cổ tức	4.500.000.000	-
<i>Ông Đỗ Huy Hiệp</i>		
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Gulf Tây Ninh 2	5.616.000.000	-

Cam kết bảo lãnh

Bà Huỳnh Bích Ngọc dùng toàn bộ cổ phần góp vốn vào Công ty để bảo lãnh cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk (xem thuyết minh số V.19b).

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a và V.6a.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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 4.158.730.209 VND (năm trước là 3.941.400.517 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1b. *Giao dịch và số dư 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
Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh	Công ty con
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Công ty con đến tháng 7 năm 2020
Công ty Cổ phần Đường Nước Trong	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh
Công ty Cổ phần Cao su Nước Trong	Công ty con của Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh trước ngày 21 tháng 8 năm 2020
Công ty Cổ phần Khoai mì Tây Ninh	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh
Công ty TNHH Tapioca Việt Nam	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh
Công ty Cổ phần Lộc Thổ	Công ty có vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Công ty con của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Công ty con của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Công ty con của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty TNHH Thương mại Thiên Sơn	Công ty con của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Gia Lai	Cổ đông góp vốn vào Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông góp vốn vào Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cổ đông góp vốn vào Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công
Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng hóa Sơn Tín	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	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 TNHH MTV Đường TTC Biên Hòa – Đồng Nai	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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các Công ty con và Công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Đặt cọc mua đất, thuê đất	260.000.000.000	-
Lãi cho vay	562.232.875	420.602.740
Thanh lý tài sản cố định	-	1.060.227.000
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	260.000.000.000	-
Ứng trước tiền thuê quyền sử dụng đất	-	111.862.080.000
Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất	607.669.105.806	-
Cho vay	19.000.000.000	4.000.000.000
Chia cổ tức	25.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín		
Lãi cho vay	219.452.055	-
Cho vay	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Lãi cho vay	42.300.055.336	51.407.155.361
Phí môi giới	-	25.571.208.000
Phí dịch vụ	2.149.179.826	2.128.219.530
Cho vay	822.060.000.000	986.933.500.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	-	40.454.907.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Lãi cho vay	1.070.268.491	592.794.520
Phí ứng trước	-	1.341.095.889
Sử dụng dịch vụ	-	1.309.719.675

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Cung cấp dịch vụ	-	16.392.606.013
Phí môi giới	-	99.474.069.285
Cho vay	14.000.000.000	50.000.000.000
Chuyển nhượng cổ phần	286.195.680.000	-
Chia cổ tức	9.527.468.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Lãi cho vay	1.617.201.370	-
Phí ứng trước	-	22.416.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	158.326.727.050	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	115.000.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	-	193.782.907.900
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	-	115.000.000.000
Cho vay	35.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín		
Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	3.118.800.000	-
Chi phí thi công	68.349.994.744	95.967.746.782
Cho vay	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An		
Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	905.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		
Phí dịch vụ	261.064.545	2.383.160.674
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công		
Phí dịch vụ	188.005.455	86.190.476
Phí môi giới	13.200.000.000	8.155.884.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	17.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Ứng dụng Mía đường Thành Thành Công		
Phí dịch vụ	11.069.000	71.250.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam		
Phí dịch vụ	59.781.818	10.916.229.069
Ứng trước tiền thuê nhà	-	178.000.000.000
Lãi tiền ứng trước	-	15.238.661.095

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ Phần Thủy Điện Trường Phú		
Phí dịch vụ	-	1.818.182
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định		
Phí dịch vụ	628.092.966	-
Trả trước tiền thuê đất	-	534.545.454.546
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa		
Phí dịch vụ	-	190.476
Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh	-	232.000.000.000
Nhận đặt cọc tiền thuê đất	-	267.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đường TTC Biên Hòa - Đồng Nai		
Nhận đặt cọc tiền thuê đất	-	358.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc		
Nhận đặt cọc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	-	41.655.000.000
Lãi từ khoản ứng trước	-	13.187.580.645
Chuyển nhượng cổ phần	178.872.300.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng		
Chia cổ tức	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc		
Phí dịch vụ	91.178.181	

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Cam kết bảo lãnh

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng đã dùng toàn bộ cổ phần góp vốn vào Công ty thuộc sở hữu mình để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Đắk Lắk (xem thuyết minh số V.19) và Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công đã dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại số 2 Hai Bà Trưng, TP. Cần Thơ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công để bảo lãnh cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 (xem thuyết minh V.19).

Ngoài ra, Công ty đã dùng toàn bộ khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công thuộc sở hữu của Công ty để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi và 3.250.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú thuộc sở hữu của Công ty để bảo lãnh cho khoản vay của Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 TP. Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5, V.6, V.13, V.14, V.16, V.18 và V.19.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Số liệu so sánh

Trong năm Công ty thực hiện tính toán chi phí lãi vay vượt mức khống chế khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2017, năm 2018 và năm 2019 theo quy định tại Nghị định 68/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 24 tháng 6 năm 2020. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh tính toán lại đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Bảng cân đối kế toán</i>				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	24.986.305.236	(5.995.784.233)	18.990.521.003
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	109.580.357.351	5.995.784.233	115.576.141.584

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Đến ngày 28 tháng 02 năm 2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp vào Công ty con là Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Tây Ninh, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Trần Thị Loan
Người lập biểu

Trần Thị Sen
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Chương
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Địa chỉ: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Phụ lục: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá	
Số đầu năm	
Mua trong năm	
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	
Thanh lý, nhượng bán	
Phân loại lại	
Số cuối năm	
Trong đó:	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	
Chờ thanh lý	
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	
Khấu hao trong năm / kỳ	
Thanh lý, nhượng bán	
Phân loại lại	
Số cuối năm	
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	
Số cuối năm	
Trong đó:	
Tạm thời chưa sử dụng	
Đang chờ thanh lý	
Thiết bị, dụng cụ quản lý	
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	
Máy móc và thiết bị	
Nhà cửa, vật kiến trúc	
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	
Thiết bị, dụng cụ quản lý	
Tài sản cố định khác	
Cộng	

Tây Ninh, ngày 30 tháng 3 năm 2021



Trần Thị Loan
Người lập

Trần Thị Sen
Kế toán trưởng

Nguyễn Thành Chương
Tổng Giám đốc

