

## **Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân**

Báo cáo tài chính

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



# Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

## MỤC LỤC

|                                      | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                      | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc        | 2            |
| Báo cáo kiểm toán độc lập            | 3 - 4        |
| Bảng cân đối kế toán                 | 5 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính        | 10 - 42      |

# Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH & ĐT") Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 4 năm 2009, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ liên quan đến cảng biển, bốc xếp hàng hóa và các dịch vụ liên quan; vận hành dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy, cung cấp dịch vụ cảng, bến cảng và kinh doanh bất động sản Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm ("Dự án Vịnh Đầm").

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Bà Huỳnh Bích Ngọc   | Chủ tịch   |
| Ông Võ Phước Hải     | Thành viên |
| Ông Nguyễn Thanh Văn | Thành viên |

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát ("BKS") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                        |            |                                |
|------------------------|------------|--------------------------------|
| Bà Nguyễn Thuỳ Vân     | Trưởng Ban | bổ nhiệm 27 tháng 4 năm 2020   |
| Ông Lâm Minh Châu      | Trưởng Ban | miễn nhiệm 27 tháng 4 năm 2020 |
| Ông Võ Đức Toại        | Thành viên |                                |
| Ông Lê Huỳnh Minh Dũng | Thành viên |                                |

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ông Võ Quốc Khánh       | Tổng Giám đốc     |
| Bà Trần Diệp Phương Nhi | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Tấn Quốc       | Phó Tổng Giám đốc |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Võ Quốc Khánh.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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:



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Ngày 10 tháng 5 năm 2021

Số tham chiếu: 61539386/22146453

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Công ty") được lập ngày 10 tháng 5 năm 2021 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính đi kèm.

### ***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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính kèm theo trình bày việc Công ty được miễn lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 như theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC - Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, do Công ty không có công ty con tại ngày báo cáo.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 30 của báo cáo tài chính này trình bày việc Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên báo cáo tài chính cho năm 2019 do các sai sót trong năm trước.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Nguyễn Quốc Hoàng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2787-2016-004-1



Bùi Thanh Giang  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 5617-2020-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 5 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                         | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Trình bày lại -<br>Thuyết minh số 30) |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>1.997.678.417.580</b> | <b>1.343.741.261.074</b>                             |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                                  | <b>4</b>    | <b>251.154.468.931</b>   | <b>318.042.898.284</b>                               |
| 111        | 1. Tiền                                         |             | 35.154.468.931           | 318.042.898.284                                      |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                   |             | 216.000.000.000          | -                                                    |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            |             | <b>10.660.000</b>        | <b>10.000.000</b>                                    |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | 10.660.000               | 10.000.000                                           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |             | <b>1.741.073.407.522</b> | <b>1.018.372.098.091</b>                             |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 5           | 261.329.115.129          | 140.872.590.108                                      |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 6           | 5.688.829.055            | 9.333.729.067                                        |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 29          | 783.417.000.000          | 783.417.000.000                                      |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                       | 7           | 690.841.270.628          | 84.953.188.636                                       |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 5           | (202.807.290)            | (204.409.720)                                        |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>8</b>    | <b>1.464.311.587</b>     | <b>1.986.233.566</b>                                 |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                 |             | 1.464.311.587            | 1.986.233.566                                        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 |             | <b>3.975.569.540</b>     | <b>5.330.031.133</b>                                 |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   |             | 1.550.015.664            | 651.532.441                                          |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                      | 17          | 2.425.553.876            | 4.678.498.692                                        |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>2.828.861.119.878</b> | <b>2.794.094.287.064</b>                             |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                       |             | <b>97.939.769.892</b>    | <b>94.984.308.876</b>                                |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 10          | 86.383.962.861           | 81.625.908.627                                       |
| 222        | Nguyên giá                                      |             | 119.139.944.492          | 107.858.410.741                                      |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                         |             | (32.755.981.631)         | (26.232.502.114)                                     |
| 224        | 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 11          | 11.555.807.031           | 13.358.400.249                                       |
| 225        | Nguyên giá                                      |             | 16.675.231.818           | 16.675.231.818                                       |
| 226        | Giá trị khấu hao lũy kế                         |             | (5.119.424.787)          | (3.316.831.569)                                      |
| <b>230</b> | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                  | <b>12</b>   | <b>208.283.917.797</b>   | <b>15.170.308.633</b>                                |
| 231        | 1. Nguyên giá                                   |             | 212.054.477.906          | 18.416.739.176                                       |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (3.770.560.109)          | (3.246.430.543)                                      |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             |             | <b>1.878.508.166.806</b> | <b>2.032.718.900.148</b>                             |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 13          | 1.854.857.881.249        | 2.020.168.167.993                                    |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 14          | 23.650.285.557           | 12.550.732.155                                       |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>15</b>   | <b>632.500.000.000</b>   | <b>632.515.000.000</b>                               |
| 251        | 1. Đầu tư vào các công ty con                   |             | -                        | 632.515.000.000                                      |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết                  |             | 632.500.000.000          | -                                                    |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>11.629.265.383</b>    | <b>18.705.769.407</b>                                |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 9           | 11.629.265.383           | 18.705.769.407                                       |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>4.826.539.537.458</b> | <b>4.137.835.548.138</b>                             |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                                     | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Trình bày lại -<br>Thuyết minh số 30) |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>3.671.653.108.531</b> | <b>3.012.735.040.561</b>                             |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>2.193.538.385.871</b> | <b>1.995.216.160.115</b>                             |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 16          | 18.153.697.677           | 22.657.629.382                                       |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          |             | 69.361.100               | 170.760.531                                          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 17          | 40.511.172.700           | 926.028.860.032                                      |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                                    |             | 261.306.311              | 4.511.356.443                                        |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 18          | 264.015.801.019          | 26.328.162.528                                       |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 19          | 6.314.574.903            | 368.636.360                                          |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 20          | 1.133.030.019.289        | 755.969.970.017                                      |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 21          | 730.495.913.049          | 258.849.541.329                                      |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  |             | 686.539.823              | 331.243.493                                          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>1.478.114.722.660</b> | <b>1.017.518.880.446</b>                             |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 19          | 245.533.283.209          | 6.540.078.209                                        |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                                      | 20          | 611.923.076.924          | -                                                    |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 21          | 620.658.362.527          | 1.010.978.802.237                                    |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>1.154.886.428.927</b> | <b>1.125.100.507.577</b>                             |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>22.1</b> | <b>1.154.886.428.927</b> | <b>1.125.100.507.577</b>                             |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                                |             | 1.002.866.670.000        | 1.000.000.000.000                                    |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      |             | 1.002.866.670.000        | 1.000.000.000.000                                    |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 2.866.670.000            | -                                                    |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 149.153.088.927          | 125.100.507.577                                      |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 124.545.211.247          | 113.994.580.987                                      |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm                 |             | 24.607.877.680           | 11.105.926.590                                       |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>4.826.539.537.458</b> | <b>4.137.835.548.138</b>                             |

Bạch Ngọc Sáu  
Người lập

Trần Thị Thủy Trang  
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 5 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước        |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 23.1        | 372.914.281.652   | 11.859.397.332   |
| 02    | 2. Khoản giảm trừ doanh thu                        | 23.1        | (53.250.000.000)  | -                |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 23.1        | 319.664.281.652   | 11.859.397.332   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 24          | (286.328.159.841) | (12.771.758.218) |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 33.336.121.811    | (912.360.886)    |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23.2        | 133.114.889.018   | 51.637.094.105   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 25          | (82.098.825.873)  | (16.223.709.171) |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | (82.098.825.873)  | (16.223.709.171) |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | 26          | (11.950.661.251)  | (3.424.454.125)  |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26          | (12.594.857.639)  | (13.264.235.255) |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 59.806.666.066    | 17.812.334.668   |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | 783.080.849       | 994.013.535      |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 27          | (33.617.158.651)  | (7.396.483.809)  |
| 40    | 13. Lỗ khác                                        |             | (32.834.077.802)  | (6.402.470.274)  |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 26.972.588.264    | 11.409.864.394   |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 28.1        | (2.364.710.584)   | (303.937.804)    |
| 60    | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 24.607.877.680    | 11.105.926.590   |

Bạch Ngọc Sáu  
Người lập

Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 5 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                      | Thuyết minh | Năm nay                  | Năm trước                |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>             |             |                          |                          |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                      |             | <b>26.972.588.264</b>    | <b>11.409.864.394</b>    |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                              |             |                          |                          |
| 02        | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư               |             | 9.216.882.808            | 7.798.150.608            |
| 03        | (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng                                 | 5           | (1.602.430)              | 122.852.920              |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                       | 23.2        | (133.114.889.018)        | (51.664.366.832)         |
| 06        | Chi phí đi vay                                                | 25          | 82.098.825.873           | 16.223.709.171           |
| <b>08</b> | <b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>(14.828.194.503)</b>  | <b>(16.109.789.739)</b>  |
| 09        | (Tăng) giảm các khoản phải thu                                |             | (390.447.524.183)        | 119.955.294.988          |
| 10        | Giảm (tăng) hàng tồn kho                                      |             | 296.683.904.935          | (45.197.373.187)         |
| 11        | Tăng các khoản phải trả                                       |             | 312.982.875.283          | 703.653.857.708          |
| 12        | Giảm chi phí trả trước                                        |             | 7.376.770.801            | 2.067.185.180            |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                           |             | (120.386.573.883)        | (89.832.910.966)         |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                             | 17          | (1.323.937.804)          | (11.087.396.477)         |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                        |             | (200.000.000)            | -                        |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>          |             | <b>89.857.320.646</b>    | <b>663.448.867.507</b>   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                |             |                          |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định, xây dựng tài sản cố định |             | (27.648.856.218)         | (40.022.617.253)         |
| 22        | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định                          |             | 9.890.494.702            | 27.272.727               |
| 23        | Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn                           |             | -                        | (922.190.000.000)        |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay                                          |             | -                        | 178.955.201.158          |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các công ty con                   | 15          | (199.985.000.000)        | (20.015.000.000)         |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay                                          |             | 1.775.703.050            | 966.535.619              |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>     |             | <b>(215.967.658.466)</b> | <b>(802.278.607.749)</b> |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                            | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước              |
|-----------|-----------------------------------------------------|-------------|-------------------------|------------------------|
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |             |                         |                        |
| 31        | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                      | 22.1        | 5.733.340.000           | -                      |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                  | 21          | 638.780.000.000         | 644.950.000.000        |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay                                 | 21          | (582.833.965.165)       | (197.792.847.117)      |
| 35        | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                      | 21          | (2.457.466.368)         | (2.372.338.779)        |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b> |             | <b>59.221.908.467</b>   | <b>444.784.814.104</b> |
| <b>50</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>              |             | <b>(66.888.429.353)</b> | <b>305.955.073.862</b> |
| <b>60</b> | <b>Tiền đầu năm</b>                                 |             | <b>318.042.898.284</b>  | <b>12.087.824.422</b>  |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>            | <b>4</b>    | <b>251.154.468.931</b>  | <b>318.042.898.284</b> |

Bạch Ngọc Sáu  
Người lập

Trần Thị Thùy Trang  
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 5 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 1701024018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH & ĐT") Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16 tháng 4 năm 2009, và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ liên quan đến cảng biển, bốc xếp hàng hóa và các dịch vụ liên quan; vận hành dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy, cung cấp dịch vụ cảng, bến cảng và kinh doanh bất động sản Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm ("Dự án Vịnh Đầm").

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 161 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 169).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính**

Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng và giảm tỷ lệ sở hữu trong các công ty con (*Thuyết minh số 15*). Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty không có công ty con và được miễn lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 như theo quy định tại Điều 48, Thông tư số 202/2014/TT-BTC - Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Khấu hao**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản thuê tài chính được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 5 - 50 năm |
| Máy móc thiết bị      | 3 - 15 năm |
| Phương tiện vận tải   | 3 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng    | 3 - 10 năm |
| Tài sản khác          | 5 - 25 năm |

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 - 60 năm |
| Quyền sử dụng đất      | 60 năm      |

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí bảo hiểm;
- ▶ Chi phí bảo trì máy móc thiết bị; và
- ▶ Chi phí trả trước khác

##### *Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.12 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp 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 nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

#### 3.14 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                | VND                    |                        |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Tiền mặt                       | 119.345.868            | 84.149.727             |
| Tiền gửi ngân hàng             | 35.035.123.063         | 317.958.748.557        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 216.000.000.000        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>251.154.468.931</b> | <b>318.042.898.284</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi tại một ngân hàng thương mại với thời hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất 3,95%/năm.

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                          | VND                    |                        |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                          | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Phải thu các bên thứ ba                                  | 248.763.325.362        | 49.544.475.020         |
| Trong đó:                                                |                        |                        |
| - Bà Trần Tiểu Phụng (Thuyết minh số 15.1)               | 200.000.000.000        | -                      |
| - Tổng Công ty Thương mại Xuất Nhập khẩu Thanh Lễ - CTCP | 47.988.600.000         | 47.988.600.000         |
| - Các khách hàng khác                                    | 774.725.362            | 1.555.875.020          |
| Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)            | 12.565.789.767         | 91.328.115.088         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>261.329.115.129</b> | <b>140.872.590.108</b> |
| Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi                     | (202.807.290)          | (204.409.720)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                     | <b>261.126.307.839</b> | <b>140.668.180.388</b> |

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                            | VND                  |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                            | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cadaco     | 3.537.504.219        | 344.090.287          |
| Công ty TNHH Thương mại Và Xây dựng Hà Nam | -                    | 3.428.196.185        |
| Nhà cung cấp khác                          | 2.151.324.836        | 5.561.442.595        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>5.688.829.055</b> | <b>9.333.729.067</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                        | VND                    |                       |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                        | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| Phải thu từ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (*) | 445.000.000.000        | -                     |
| Phải thu lãi vay                                       | 139.588.460.290        | 51.367.137.335        |
| Phải thu cổ tức                                        | 25.500.000.000         | -                     |
| Tạm ứng cho nhân viên                                  | 24.970.691.128         | 27.108.695.486        |
| Phải thu tiền bồi thường đất                           | 13.464.948.428         | 3.001.909.900         |
| Phải thu lợi nhuận HĐHTKD (*)                          | 19.459.671.232         | -                     |
| Ứng tiền mua cổ phần (**)                              | 10.000.000.000         | -                     |
| Phải thu khác                                          | 12.857.499.550         | 3.475.445.915         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>690.841.270.628</b> | <b>84.953.188.636</b> |

Trong đó:

|                                                |                 |                |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 630.548.131.522 | 52.367.137.335 |
| Phải thu các bên khác                          | 60.293.139.106  | 32.586.051.301 |

(\*) Khoản này thể hiện phải thu liên quan đến HĐHTKD để cùng hợp tác và phát triển Dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản TTC Land Long An tại Tỉnh Long An trong thời hạn không quá 13 tháng và lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ cổ định thỏa thuận trên hợp đồng.

(\*\*) Khoản này thể hiện ứng tiền mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Thành Công Phú Quốc từ Công ty Cổ phần Tae Kwang Vina Industrial theo Hợp đồng Nguyên tắc Chuyển nhượng Vốn góp ký ngày 11 tháng 6 năm 2020 và các phụ lục điều chỉnh.

**8. HÀNG TỒN KHO**

|                  | VND                  |                      |
|------------------|----------------------|----------------------|
|                  | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| Nguyên vật liệu  | 854.943.300          | 865.720.515          |
| Công cụ, dụng cụ | 490.774.449          | 569.992.280          |
| Hàng hóa         | 118.593.838          | 550.520.771          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.464.311.587</b> | <b>1.986.233.566</b> |

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|                         | VND                   |                       |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                         | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Tiền thuê đất trả trước | 10.574.569.058        | 16.646.508.460        |
| Chi phí khác            | 1.054.696.325         | 2.059.260.947         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>        | <b>11.629.265.383</b> | <b>18.705.769.407</b> |

# Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                                         | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Tài sản khác    | Tổng cộng        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|-----------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                       |                          |                     |                        |                       |                 | VND              |
| Số đầu năm                                              | 78.144.319.190           | 8.759.454.106       | 13.873.354.760         | 2.063.287.573         | 5.017.995.112   | 107.858.410.741  |
| Đầu tư xây dựng cơ bản<br>hoàn thành                    | 2.929.666.664            | 3.147.035.776       | 7.047.474.640          | -                     | -               | 13.124.177.080   |
| Mua trong năm                                           | 220.000.000              | -                   | 1.288.190.908          | -                     | -               | 1.508.190.908    |
| Thanh lý                                                | (1.220.735.311)          | (640.830.574)       | (294.615.199)          | -                     | (1.194.653.153) | (3.350.834.237)  |
| Số cuối năm                                             | 80.073.250.543           | 11.265.659.308      | 21.914.405.109         | 2.063.287.573         | 3.823.341.959   | 119.139.944.492  |
| <b>Trong đó:</b>                                        |                          |                     |                        |                       |                 |                  |
| Đã khấu hao hết                                         | 382.947.866              | 1.301.876.939       | 4.244.797.017          | 62.900.000            | -               | 5.992.521.822    |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>                          |                          |                     |                        |                       |                 |                  |
| Số đầu năm                                              | (13.320.412.709)         | (3.278.964.225)     | (7.437.860.833)        | (670.592.899)         | (1.524.671.448) | (26.232.502.114) |
| Khấu hao trong năm                                      | (4.155.897.184)          | (1.056.998.175)     | (1.505.134.828)        | (243.818.011)         | (505.645.673)   | (7.467.493.871)  |
| Thanh lý                                                | 328.423.408              | 219.916.290         | 152.905.514            | -                     | 242.769.142     | 944.014.354      |
| Số cuối năm                                             | (17.147.886.485)         | (4.116.046.110)     | (8.790.090.147)        | (914.410.910)         | (1.787.547.979) | (32.755.981.631) |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                  |                          |                     |                        |                       |                 |                  |
| Số đầu năm                                              | 64.823.906.481           | 5.480.489.881       | 6.435.493.927          | 1.392.694.674         | 3.493.323.664   | 81.625.908.627   |
| Số cuối năm                                             | 62.925.364.058           | 7.149.613.198       | 13.124.314.962         | 1.148.876.663         | 2.035.793.980   | 86.383.962.861   |
| <b>Trong đó:</b>                                        |                          |                     |                        |                       |                 |                  |
| Tài sản sử dụng<br>để thế chấp<br>(Thuyết minh số 21.2) | 62.925.364.058           | 7.149.613.198       | 13.124.314.962         | 1.148.876.663         | 2.035.793.980   | 86.383.962.861   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

VND

Phương tiện vận tải

**Nguyên giá**

Số đầu năm và số cuối năm 16.675.231.818

**Giá trị khấu hao lũy kế**

Số đầu năm (3.316.831.569)

Khấu hao trong năm (1.802.593.218)

Số cuối năm (5.119.424.787)

**Giá trị còn lại**

Số đầu năm 13.358.400.249

Số cuối năm 11.555.807.031

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

|                                | Quyền sử dụng đất      | Nhà cửa vật kiến trúc  | Tổng cộng              |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>              |                        |                        |                        |
| Số đầu năm                     | -                      | 18.416.739.176         | 18.416.739.176         |
| Tăng trong năm                 | 202.927.392.068        | -                      | 202.927.392.068        |
| Thanh lý                       | -                      | (9.289.653.338)        | (9.289.653.338)        |
| Số cuối năm                    | <u>202.927.392.068</u> | <u>9.127.085.838</u>   | <u>212.054.477.906</u> |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế</b> |                        |                        |                        |
| Số đầu năm                     | -                      | (3.246.430.543)        | (3.246.430.543)        |
| Khấu hao trong năm             | (1.252.525.350)        | (1.077.582.735)        | (2.330.108.085)        |
| Thanh lý                       | -                      | 1.805.978.519          | 1.805.978.519          |
| Số cuối năm                    | <u>(1.252.525.350)</u> | <u>(2.518.034.759)</u> | <u>(3.770.560.109)</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>         |                        |                        |                        |
| Số đầu năm                     | -                      | 15.170.308.633         | 15.170.308.633         |
| Số cuối năm                    | <u>201.674.866.718</u> | <u>6.609.051.079</u>   | <u>208.283.917.797</u> |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN**

|                              | VND                      |                                                      |
|------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
|                              | Số cuối năm              | Số đầu năm<br>(Trình bày lại -<br>Thuyết minh số 30) |
| Dự án Vịnh Đầm - Giai đoạn 1 | 355.630.570.158          | 588.767.480.786                                      |
| Dự án Vịnh Đầm - Giai đoạn 2 | 1.499.227.311.091        | 1.431.400.687.207                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>1.854.857.881.249</b> | <b>2.020.168.167.993</b>                             |

Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và một số Giấy tờ pháp lý của Dự án Vịnh Đầm được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty.  
(Thuyết minh số 21.2)

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

(\*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 112.684.561.376 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 80.525.828.991 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển Dự án Vịnh Đầm đang triển khai của Công ty.  
(Thuyết minh số 21)

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

|                          | VND                   |                       |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Công trình đang xây dựng | 23.650.285.557        | 11.640.876.380        |
| Lắp đặt máy móc thiết bị | -                     | 909.855.775           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>23.650.285.557</b> | <b>12.550.732.155</b> |

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang này được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng của Công ty. (Thuyết minh số 21.2)

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                  | VND                    |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 15.1) | -                      | 632.515.000.000        |
| Đầu tư vào công ty liên kết                      | 632.500.000.000        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>632.500.000.000</b> | <b>632.515.000.000</b> |

## Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 15.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

| Tên công ty                                                                | Lĩnh vực<br>kinh doanh                                                     | Tình trạng      | Số cuối năm                        |                       | Số đầu năm                         |                        |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|------------------------|
|                                                                            |                                                                            |                 | Tỷ lệ sở hữu và<br>biểu quyết<br>% | Giá gốc đầu tư<br>VND | Tỷ lệ sở hữu và<br>biểu quyết<br>% | Giá gốc đầu tư<br>VND  |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp<br>Thành Công ("TTC IZ") (*)               | Đầu tư xây dựng,<br>kinh doanh hạ tầng<br>khu công nghiệp và<br>khu dân cư | Đang hoạt động  | -                                  | -                     | 51,00                              | 632.500.000.000        |
| Công ty TNHH MTV Thành Thành<br>Công Thành Quốc<br>("TTC Thành Quốc") (**) | Vận hành nhà hàng<br>và phục vụ dịch vụ<br>ăn uống                         | Trước hoạt động | -                                  | -                     | 100,00                             | 15.000.000             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                           |                                                                            |                 |                                    | -                     |                                    | <b>632.515.000.000</b> |

(\*) Vào ngày 25 tháng 12 năm 2020, TTC IZ đã phát hành 30.000.000 cổ phần phổ thông theo mệnh giá với giá trị là 300.000.000.000 VND cho các cổ đông hiện hữu khác. Vào ngày 25 tháng 12 năm 2020, TTC IZ đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh ban hành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, chấp nhận việc tăng vốn nói trên. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong TTCIZ giảm từ 51,00% xuống còn 31,88%, và TTC IZ trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

(\*\*) Vào ngày 5 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc tăng thêm giá trị đầu tư vào TTC Thành Quốc bằng cách góp thêm vốn với số tiền là 199.985.000.000 VND.

Vào ngày 22 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp trong TTC Thành Quốc cho Bà Trần Tiểu Phụng theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ký ngày 22 tháng 10 năm 2020. Vào ngày 22 tháng 10 năm 2020, Công ty đã được Hội đồng Quản trị thông qua nghiệp vụ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2020/NQ-HDQT.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                            | VND                   |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| Phải trả các bên thứ ba                    | 6.937.334.974         | 19.004.575.569        |
| Trong đó:                                  |                       |                       |
| - Công ty Cổ phần BEN                      | 1.775.457.632         | 2.882.509.822         |
| - Công ty TNHH MTV Hợp nhất Đào ngọc       | 1.281.920.145         | -                     |
| - Công ty TNHH Kỹ thuật Cơ điện Thịnh Phát | 1.229.928.000         | -                     |
| - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông | -                     | 5.915.000.000         |
| - Các nhà cung cấp khác                    | 2.650.029.197         | 10.207.065.747        |
| Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 11.216.362.703        | 3.653.053.813         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>18.153.697.677</b> | <b>22.657.629.382</b> |

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|                            | VND                                 |                       |                          |                       |
|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|                            | Số đầu năm                          | Tăng trong năm        | Giảm trong năm           | Số cuối năm           |
|                            | (Trình bày lại - Thuyết minh số 30) |                       |                          |                       |
| <b>Phải thu</b>            |                                     |                       |                          |                       |
| Thuế giá trị gia tăng      | 4.678.498.692                       | 10.158.835.830        | (12.411.780.646)         | 2.425.553.876         |
| <b>Phải trả</b>            |                                     |                       |                          |                       |
| Tiền thuê đất              | 925.493.342.036                     | 9.953.122.801         | (918.869.849.185)        | 16.576.615.652        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 303.937.804                         | 2.364.710.584         | (1.323.937.804)          | 1.344.710.584         |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 116.284.142                         | 3.314.951.363         | (3.052.937.548)          | 378.297.957           |
| Thuế giá trị gia tăng      | 115.296.050                         | 52.422.685.648        | (30.326.433.191)         | 22.211.548.507        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>926.028.860.032</b>              | <b>68.055.470.396</b> | <b>(953.573.157.728)</b> | <b>40.511.172.700</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                | VND                    |                       |
|------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
| Chi phí hoàn thành dự án                       | 218.711.214.538        | -                     |
| Chi phí lãi vay                                | 44.532.747.417         | 22.241.250.266        |
| Chi phí khác                                   | 771.839.064            | 4.086.912.262         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>264.015.801.019</b> | <b>26.328.162.528</b> |
| Trong đó:                                      |                        |                       |
| Phải thu các bên khác                          | 224.850.430.626        | 9.573.459.144         |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 39.165.370.393         | 16.754.703.384        |

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                     | VND                    |                      |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                     | Số cuối năm            | Số đầu năm           |
| Tiền thuê nhận trước của khách hàng | 250.006.049.894        | 6.908.714.569        |
| Khác                                | 1.841.808.218          | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>251.847.858.112</b> | <b>6.908.714.569</b> |

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                            | VND                      |                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                            | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
| <b>Ngắn hạn</b>                                            |                          |                        |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (*)                | 840.343.073.237          | 753.692.440.000        |
| HĐHTKD (**)                                                | 193.076.923.076          | -                      |
| Chi phí lãi HĐHTKD                                         | 26.312.972.601           | -                      |
| Khác                                                       | 73.297.050.375           | 2.277.530.017          |
|                                                            | 1.133.030.019.289        | 755.969.970.017        |
| <b>Dài hạn</b>                                             |                          |                        |
| HĐHTKD (**)                                                | 611.923.076.924          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>1.744.953.096.213</b> | <b>755.969.970.017</b> |
| Trong đó:                                                  |                          |                        |
| Phải trả ngắn hạn các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 29) | 1.076.424.173.877        | 700.444.818.200        |
| Phải trả dài hạn các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 29)  | 611.923.076.924          | -                      |
| Phải trả các bên khác                                      | 56.605.845.412           | 55.525.151.817         |

(\*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo các hợp đồng đặt cọc từ khách hàng nhận chuyển nhượng các bất động sản là các khu đất thương mại, dịch vụ và đất khu công nghiệp thuộc Dự án Vịnh Đầm đang được thi công xây dựng của Công ty.

(\*\*) Đây là khoản tiền nhận được từ các công ty liên quan theo các HĐHTKD để cùng hợp tác và phát triển Dự án Vịnh Đầm trong thời hạn 13 đến 96 tháng và lợi nhuận được phân chia theo tỷ lệ cổ định thỏa thuận trên hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                                               |                                 | VND                             |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                                               | Số cuối năm                     | Số đầu năm                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                               |                                 |                                 |
| Vay ngắn hạn bên liên quan<br>(Thuyết minh số 29)             | 293.549.521.661                 | 17.663.095.887                  |
| Vay ngắn hạn công ty khác<br>(Thuyết minh số 21.1)            | 199.850.000.000                 | -                               |
| Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.2) | 193.304.690.578                 | 204.333.284.578                 |
| Vay ngắn hạn cá nhân<br>(Thuyết minh số 21.3)                 | 35.336.310.218                  | 33.800.000.000                  |
| Vay ngắn hạn từ ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.4)            | 5.000.000.000                   | -                               |
| Nợ thuê tài chính đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 21.5)        | 3.455.390.592                   | 3.053.160.864                   |
|                                                               | <u>730.495.913.049</u>          | <u>258.849.541.329</u>          |
| <b>Dài hạn</b>                                                |                                 |                                 |
| Vay dài hạn ngân hàng<br>(Thuyết minh số 21.2)                | 618.301.169.525                 | 753.586.570.673                 |
| Nợ thuê tài chính dài hạn<br>(Thuyết minh số 21.5)            | 2.357.193.002                   | 5.216.889.098                   |
| Vay dài hạn bên liên quan<br>(Thuyết minh số 29)              | -                               | 252.175.342.466                 |
|                                                               | <u>620.658.362.527</u>          | <u>1.010.978.802.237</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                              | <b><u>1.351.154.275.576</u></b> | <b><u>1.269.828.343.566</u></b> |

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:

|                                              | Vay ngắn hạn           | Vay dài hạn              | Tổng cộng                |
|----------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Số đầu năm                                   | 258.849.541.329        | 1.010.978.802.237        | 1.269.828.343.566        |
| Tiền thu từ đi vay                           | 638.650.000.000        | 130.000.000              | 638.780.000.000          |
| Lãi nhập gốc                                 | 19.928.527.355         | 7.908.836.188            | 27.837.363.543           |
| Tiền chi trả nợ gốc vay<br>và thuê tài chính | (332.015.801.411)      | (253.275.630.122)        | (585.291.431.533)        |
| Vay dài hạn đến hạn trả                      | <u>145.083.645.776</u> | <u>(145.083.645.776)</u> | <u>-</u>                 |
| Số cuối năm                                  | <u>730.495.913.049</u> | <u>620.658.362.527</u>   | <u>1.351.154.275.576</u> |

**21.1 Vay ngắn hạn công ty khác**

| Bên cho vay | Số cuối năm | Thời hạn<br>thanh toán | Hình thức<br>Lãi suất<br>đảm bảo | Mục đích |
|-------------|-------------|------------------------|----------------------------------|----------|
|             | VND         |                        | %/năm                            |          |

**Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng**

|                                       |                        |                             |       |                                   |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------------|
| Khoản vay ngày 4<br>tháng 11 năm 2020 | <u>199.850.000.000</u> | Ngày 4 tháng 11<br>năm 2021 | 12,50 | Tín chấp Tài trợ Dự án<br>Vịnh Đà |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------|-----------------------------------|

## Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 21.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

| Ngân hàng | Số cuối năm | Thời hạn thanh toán | Lãi suất | Mục đích |
|-----------|-------------|---------------------|----------|----------|
|           | VND         |                     | %/ năm   |          |

Tài sản đảm bảo  
(Thuyết minh số 10 và 13)

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Kiên Giang

|             |                        |                                                              |       |                           |                                                                                                                                                                                            |
|-------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 306.000.000.000        | Từ ngày 25 tháng 3 năm 2021<br>đến ngày 30 tháng 12 năm 2029 | 9,50  | Tài trợ Dự án<br>Vịnh Đầm | Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất liên<br>quan đến Dự án Vịnh Đầm và 95 triệu cổ phần Công ty<br>Cổ phần Đầu tư Thành Công nắm giữ bởi Bà<br>Huỳnh Bích Ngọc, Chủ tịch HĐQT |
| Khoản vay 2 | 197.750.000.000        | Từ ngày 25 tháng 3 năm 2021<br>đến ngày 7 tháng 9 năm 2022   | 11,50 | Tài trợ Dự án<br>Vịnh Đầm | Tài sản hình thành trong tương lai của<br>Dự án Vịnh Đầm giai đoạn 2                                                                                                                       |
|             | <u>503.750.000.000</u> |                                                              |       |                           |                                                                                                                                                                                            |

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Kiên Giang

|             |                        |                                                              |                 |                           |                                                                                                                          |
|-------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 186.835.396.103        | Từ ngày 30 tháng 3 năm 2021<br>đến ngày 18 tháng 9 năm 2027  | 7,00 -<br>11,10 | Tài trợ Dự án<br>Vịnh Đầm | 65.000.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ<br>đồng của Công ty.                                              |
| Khoản vay 2 | 72.187.500.000         | Từ ngày 28 tháng 2 năm 2021<br>đến ngày 11 tháng 8 năm 2027  | 11,10           | Tài trợ Dự án<br>Vịnh Đầm | Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và các<br>Giấy phép xây dựng của Công ty liên quan đến Dự án<br>Vịnh Đầm. |
| Khoản vay 3 | 47.682.500.000         | Từ ngày 28 tháng 2 năm 2021<br>đến ngày 28 tháng 12 năm 2021 | 11,10           | Tài trợ Dự án<br>Vịnh Đầm | Quyền sử dụng đất của Công ty liên quan đến<br>Dự án Vịnh Đầm.                                                           |
|             | <u>306.705.396.103</u> |                                                              |                 |                           |                                                                                                                          |

# Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 21.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau: (tiếp theo)

| Ngân hàng                                                           | Số cuối năm<br>VND     | Thời hạn thanh toán                                          | Lãi suất<br>%/ năm | Mục đích                 | Tài sản đảm bảo<br>(Thuyết minh số 10 và 13) |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Ngân hàng Thương mại Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Quốc</b> |                        |                                                              |                    |                          |                                              |
| Khoản vay 1                                                         | 785.846.000            | Từ ngày 20 tháng 1 năm 2021<br>đến ngày 29 tháng 5 năm 2024  | 11,45              | Mua xe                   | Phương tiện vận tải                          |
| Khoản vay 2                                                         | 124.584.000            | Từ ngày 20 tháng 1 năm 2021<br>đến ngày 20 tháng 10 năm 2024 | 11,40              | Mua máy<br>móc, thiết bị | Máy móc, thiết bị                            |
|                                                                     | <u>910.430.000</u>     |                                                              |                    |                          |                                              |
| <b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc</b>   |                        |                                                              |                    |                          |                                              |
| Khoản vay 1                                                         | 135.184.000            | Từ ngày 20 tháng 1 năm 2021<br>đến ngày 30 tháng 9 năm 2021  | 10,20              | Mua xe                   | Phương tiện vận tải                          |
| Khoản vay 2                                                         | 104.850.000            | Từ ngày 20 tháng 1 năm 2021<br>đến ngày 30 tháng 9 năm 2021  | 10,20              | Mua xe                   | Phương tiện vận tải                          |
|                                                                     | <u>240.034.000</u>     |                                                              |                    |                          |                                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                    | <b>811.605.860.103</b> |                                                              |                    |                          |                                              |
| Trong đó:                                                           |                        |                                                              |                    |                          |                                              |
| Vay dài hạn                                                         | 618.301.169.525        |                                                              |                    |                          |                                              |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                             | 193.304.690.578        |                                                              |                    |                          |                                              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**21.3 Vay ngắn hạn cá nhân**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp từ các cá nhân để tài trợ vốn đầu tư Dự án Vịnh Đầm được trình bày như sau:

| Bên cho vay                        | Số cuối năm<br>VND    | Thời hạn thanh toán     | Lãi suất<br>%/năm |
|------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Bà Dương Bạch Nhân</b>          |                       |                         |                   |
| Khoản vay ngày 11 tháng 7 năm 2019 | 33.295.788.206        | Khi có yêu cầu tất toán | 15,00             |
| <b>Ông Nguyễn Thanh Văn</b>        |                       |                         |                   |
| Khoản vay ngày 12 tháng 5 năm 2020 | 2.040.522.012         | Khi có yêu cầu tất toán | 12,00             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>35.336.310.218</b> |                         |                   |

**21.4 Vay ngắn hạn ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngân hàng được sử dụng để tài trợ vốn đầu tư Dự án Vịnh Đầm được trình bày như sau:

| Bên cho vay                                                         | Số cuối năm<br>VND | Thời hạn thanh toán      | Lãi suất<br>%/năm |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>Ngân hàng Thương mại Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Quốc</b> |                    |                          |                   |
| Khoản vay ngày 21 tháng 9 năm 2020                                  | 5.000.000.000      | Ngày 21 tháng 9 năm 2021 | 11,40             |

# Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 21.5 Nợ thuế tài chính

Công ty hiện đang thuế phương tiện vận tải theo các hợp đồng thuê tài chính với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng Á Châu. Các khoản tiền thuế phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

|              | Số cuối năm                               |             | Số đầu năm                                |                    | VND           |
|--------------|-------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------|--------------------|---------------|
|              | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính | Nợ gốc      | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính | Lãi thuế tài chính |               |
|              | Lãi thuế tài chính                        |             |                                           |                    |               |
| Dưới 1 năm   | 3.850.623.228                             | 395.232.636 | 3.689.061.622                             | 635.900.758        | 3.053.160.864 |
| Từ 1 - 5 năm | 2.522.978.562                             | 165.785.560 | 5.726.458.595                             | 509.569.497        | 5.216.889.098 |
| TỔNG CỘNG    | 6.373.601.790                             | 561.018.196 | 9.415.520.217                             | 1.145.470.255      | 8.270.049.962 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| VND           |                         |                                      |                   |
|---------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Vốn cổ phần   | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng         |
| 0.000.000.000 | -                       | 113.994.580.987                      | 1.113.994.580.987 |
| -             | -                       | 11.105.926.590                       | 11.105.926.590    |
| 0.000.000.000 | -                       | 125.100.507.577                      | 1.125.100.507.577 |
| 0.000.000.000 | -                       | 125.100.507.577                      | 1.125.100.507.577 |
| 2.866.670.000 | 2.866.670.000           | -                                    | 5.733.340.000     |
| -             | -                       | 24.607.877.680                       | 24.607.877.680    |
| -             | -                       | (555.296.330)                        | (555.296.330)     |
| 2.866.670.000 | 2.866.670.000           | 149.153.088.927                      | 1.154.886.428.927 |

(\*) Vào ngày 31 tháng 7 năm 2020, Công ty đã phát hành thêm 286.667 cổ phiếu phổ thông theo mệnh giá 20.000 VND/cổ phiếu với tổng giá trị là 5.733.340.000 VND cho các cổ đông hiện hữu (Thuyết minh số 29) theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 03/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2020. Vào ngày 27 tháng 8 năm 2020, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang ban hành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20, chấp thuận việc tăng vốn nói trên.

### 22.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông

|                           | VND               |                   |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                           | Năm nay           | Năm trước         |
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                   |                   |
| Số đầu năm                | 1.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |
| Phát hành cổ phiếu        | 2.866.670.000     | -                 |
| Số cuối năm               | 1.002.866.670.000 | 1.000.000.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.3 Cổ phiếu phổ thông**

|                                                  | Số cuối năm | Số đầu năm  |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                  | Số cổ phiếu | Số cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành            | 100.286.667 | 100.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ |             |             |
| Cổ phiếu phổ thông                               | 100.286.667 | 100.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  |             |             |
| Cổ phiếu phổ thông                               | 100.286.667 | 100.000.000 |

Cổ phiếu phổ thông của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                     | Năm nay                | Năm trước             |
|-----------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                     |                        | VND                   |
| <b>Doanh thu gộp</b>                                | <b>372.914.281.652</b> | <b>11.859.397.332</b> |
| Trong đó:                                           |                        |                       |
| Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất           | 364.203.134.122        | -                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                          | 8.643.867.526          | 11.832.879.151        |
| Doanh thu hàng bán                                  | 67.280.004             | 26.518.181            |
| <b>Khoản giảm trừ doanh thu</b>                     |                        |                       |
| Hàng bán trả lại                                    | (53.250.000.000)       | -                     |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>                              | <b>319.664.281.652</b> | <b>11.859.397.332</b> |
| Trong đó:                                           |                        |                       |
| Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất           | 310.953.134.122        | -                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                          | 8.643.867.526          | 11.832.879.151        |
| Doanh thu hàng bán                                  | 67.280.004             | 26.518.181            |
| Trong đó:                                           |                        |                       |
| Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 364.636.606.843        | 369.454.541           |
| Doanh thu với các bên khác                          | 8.277.674.809          | 11.489.942.791        |

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                            | Năm nay                | Năm trước             |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                            |                        | VND                   |
| Lãi cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 29) | 88.221.322.955         | 51.613.344.187        |
| Thu nhập cổ tức (Thuyết minh số 29)                        | 25.500.000.000         | -                     |
| Lãi HĐHTKD                                                 | 17.617.863.013         | -                     |
| Lãi tiền gửi ngân hàng                                     | 1.775.703.050          | 23.749.918            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>133.114.889.018</b> | <b>51.637.094.105</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                         | VND                    |                       |
|-----------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                         | Năm nay                | Năm trước             |
| Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 278.697.063.689        | -                     |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp                | 7.556.934.175          | 12.751.354.087        |
| Giá vốn hàng bán                        | 74.161.977             | 20.404.131            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>286.328.159.841</b> | <b>12.771.758.218</b> |

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                    | VND                   |                       |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | Năm nay               | Năm trước             |
| Chi phí lãi vay    | 40.484.603.272        | 16.223.709.171        |
| Chi phí lãi HĐHTKD | 41.614.222.601        | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>82.098.825.873</b> | <b>16.223.709.171</b> |

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

|                                     | VND                   |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | Năm nay               | Năm trước             |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             |                       |                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 9.610.380.851         | 789.103.694           |
| Chi phí nhân viên                   | 1.155.903.739         | 1.323.807.259         |
| Chi phí khác                        | 1.184.376.661         | 1.311.543.172         |
|                                     | <u>11.950.661.251</u> | <u>3.424.454.125</u>  |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                       |                       |
| Chi phí nhân viên                   | 5.643.530.603         | 5.348.615.483         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 2.933.375.746         | 1.413.139.319         |
| Khấu hao tài sản cố định            | 1.830.945.358         | 1.855.240.188         |
| Chi phí khác                        | 2.187.005.932         | 4.647.240.265         |
|                                     | <u>12.594.857.639</u> | <u>13.264.235.255</u> |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>24.545.518.890</b> | <b>16.688.689.380</b> |

**27. CHI PHÍ KHÁC**

|                   | VND                   |                      |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
|                   | Năm nay               | Năm trước            |
| Các khoản phạt    | 26.870.782.952        | 1.189.724.879        |
| Các khoản tài trợ | 1.285.000.000         | 1.165.000.000        |
| Khác              | 5.461.375.699         | 5.041.758.930        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>33.617.158.651</b> | <b>7.396.483.809</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

- ▶ Hoạt động kinh doanh khác: Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty là 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ năm hoạt động đầu tiên (năm 2010) và áp dụng mức thuế suất thông thường trong những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (năm 2013) và được giảm 50% đối với thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty trong 9 năm tiếp theo.
- ▶ Hoạt động kinh doanh bất động sản: Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

### 28.1 Chi phí thuế TNDN

|                                                       | VND                  |                    |
|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                       | Năm nay              | Năm trước          |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 2.364.710.584        | 926.207.957        |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước | -                    | (622.270.153)      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>2.364.710.584</b> | <b>303.937.804</b> |

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

|                                                                 | VND                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                 | Năm nay               | Năm trước             |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                        | <b>26.972.588.264</b> | <b>11.409.864.394</b> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 10% áp dụng cho Công ty                | 2.697.258.826         | 1.140.986.439         |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                                    |                       |                       |
| Chi phí không được khấu trừ                                     | 2.068.330.447         | 1.342.636.432         |
| Thuế TNDN được miễn, giảm                                       | (688.822.654)         | (926.207.957)         |
| Lỗi năm trước chuyển sang                                       | -                     | (631.206.957)         |
| Thu nhập cổ tức                                                 | (2.550.000.000)       | -                     |
| Ảnh hưởng của mức thuế suất khác áp dụng đối với hoạt động khác | 837.943.965           | -                     |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước           | -                     | (622.270.153)         |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                        | <b>2.364.710.584</b>  | <b>303.937.804</b>    |

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

| VND                                                  |                                                 |                                                    |                 |                 |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bên liên quan                                        | Mối quan hệ                                     | Nội dung nghiệp vụ                                 | Năm nay         | Năm trước       |
| Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | HĐHTKD                                             | 510.000.000.000 | -               |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi                                        |                 |                 |
|                                                      |                                                 | HĐHTKD                                             | 20.513.972.602  | -               |
|                                                      |                                                 | Vay                                                | 20.000.000.000  | -               |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi vay                                    | 438.356.164     | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản TTC Land Long An | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Phải thu                                           |                 |                 |
|                                                      |                                                 | HĐHTKD                                             | 445.000.000.000 | -               |
|                                                      |                                                 | Thu nhập lãi                                       |                 |                 |
|                                                      |                                                 | HĐHTKD                                             | 19.459.671.232  | -               |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công     | Công ty liên kết (từ ngày 25 tháng 12 năm 2020) | Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ("QSDĐ") | 362.490.996.487 | -               |
|                                                      |                                                 | Nhận đặt cọc.                                      |                 |                 |
|                                                      |                                                 | ký quỹ                                             | 260.000.000.000 | 111.862.080.000 |
|                                                      |                                                 | HĐHTKD                                             | 158.000.000.000 | -               |
|                                                      |                                                 | Thu nhập cổ tức                                    | 25.500.000.000  | -               |
|                                                      |                                                 | Vay                                                | 19.000.000.000  | 4.000.000.000   |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi                                        | 15.834.356.164  | -               |
|                                                      |                                                 | HĐHTKD                                             |                 |                 |
|                                                      |                                                 | Doanh thu cung cấp dịch vụ                         | 1.712.137.635   | -               |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi vay                                    | 562.232.875     | -               |
|                                                      |                                                 | Mua dịch vụ                                        | 240.000.000     | -               |
|                                                      |                                                 | Mua tài sản                                        | -               | 1.060.227.000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công              | Cổ đông lớn                                     | Vay                                                | 241.047.997.738 | 300.000.000.000 |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi vay                                    | 19.473.402.313  | 4.484.676.883   |
|                                                      |                                                 | Mua hàng hóa và dịch vụ                            | 877.826.210     | 1.815.553.186   |
|                                                      |                                                 | Cho vay                                            | -               | 79.000.000.000  |
|                                                      |                                                 | Lãi cho vay                                        | -               | 966.535.619     |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín            | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | HĐHTKD                                             | 137.000.000.000 | -               |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi vay                                    | 1.629.367.182   | 1.747.735.894   |
|                                                      |                                                 | Vay                                                | 15.000.000.000  | -               |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi                                        |                 |                 |
|                                                      |                                                 | HĐHTKD                                             | 6.464.643.835   | -               |
|                                                      |                                                 | Mua hàng hóa và dịch vụ                            | -               | 461.559.484     |
| Bà Đặng Nhân Dung                                    | Cổ đông lớn                                     | Lãi cho vay                                        | 48.399.238.362  | 26.359.279.455  |
|                                                      |                                                 | Cho vay                                            | -               | 421.600.000.000 |
| Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh                   | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Vay                                                | 45.000.000.000  | -               |
|                                                      |                                                 | Chi phí lãi vay                                    | 44.383.562      | -               |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

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

| VND                                                       |                             |                                                                                                   |                                                            |                                                                        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Bên liên quan                                             | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ                                                                                | Năm nay                                                    | Năm trước                                                              |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                  | Công ty trong cùng Tập đoàn | Nhận đặt cọc<br>Mua dịch vụ<br>Chi hộ                                                             | 44.000.000.000<br>263.445.453<br>-                         | 13.000.000.000<br>1.106.977.327<br>1.686.258.200                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội    | Công ty trong cùng Tập đoàn | Vay<br>Chi phí lãi vay                                                                            | 40.000.000.000<br>2.164.802.741                            | -<br>-                                                                 |
| Bà Triệu Phi Yến                                          | Bên liên quan               | Lãi cho vay<br>Cho vay                                                                            | 39.618.747.950<br>-                                        | 21.713.012.332<br>351.500.000.000                                      |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa               | Cổ đông lớn                 | Chi phí lãi vay<br>Doanh thu cung cấp dịch vụ<br>Nhận đặt cọc                                     | 21.734.383.561<br>44.727.270<br>24.600.000                 | 10.926.575.343<br>-<br>673.000.000.000                                 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công               | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí môi giới<br>Mua tài sản                                                                   | 9.350.000.000<br>800.000.000                               | -<br>-                                                                 |
| Ông Huỳnh Đăng Khoa                                       | Bên liên quan               | Phạt vi phạm hợp đồng                                                                             | 7.000.000.000                                              | -                                                                      |
| Bà Trần Diệp Phương Nhi                                   | Phó Tổng Giám đốc           | Vay<br>Chi phí lãi vay<br>Nhận đặt cọc                                                            | 6.500.000.000<br>97.117.807<br>-                           | -<br>-<br>751.680.000                                                  |
| Global Mind Commodities Trading Pte. Ltd.                 | Cổ đông                     | Phát hành cổ phần                                                                                 | 4.000.000.000                                              | -                                                                      |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc                                        | Cổ đông lớn                 | Phát hành cổ phần                                                                                 | 1.733.340.000                                              | -                                                                      |
| Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc                           | Cổ đông lớn                 | Doanh thu cho thuê<br>Thu nhập khác<br>Doanh thu cung cấp dịch vụ<br>Mua hàng hóa<br>Nhận đặt cọc | 363.636.360<br>36.548.712<br>25.109.091<br>16.042.467<br>- | 363.636.360<br>27.612.472<br>5.818.181<br>52.335.328<br>10.000.000.000 |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC                          | Công ty trong cùng Tập đoàn | Mua dịch vụ                                                                                       | 216.740.000                                                | -                                                                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi cho vay<br>Cho vay                                                                            | 203.336.643<br>-                                           | 2.570.900.343<br>69.530.000.000                                        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

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

| VND                                                                               |                             |                        |            |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------|--------------------------|
| Bên liên quan                                                                     | Mối quan hệ                 | Nội dung nghiệp vụ     | Năm nay    | Năm trước                |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương Mại Thành Thành Công - Tổng Kho Thành Thành Công | Công ty trong cùng Tập đoàn | Lãi phạt trả chậm      | 40.021.920 | -                        |
| Ông Phan Tấn Quốc                                                                 | Phó Tổng Giám đốc           | Nhận đặt cọc           | -          | 1.241.280.000            |
| Ông Lê Huỳnh Minh Dũng                                                            | Thành viên BKS              | Nhận đặt cọc           | -          | 765.600.000              |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm                        | Công ty trong cùng Tập đoàn | Cho vay<br>Lãi cho vay | -<br>-     | 706.621.484<br>3.616.438 |
| Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre                                            | Cổ đông lớn                 | Mua hàng               | -          | 49.090.909               |

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

| VND                                         |               |                    |                       |                       |
|---------------------------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bên liên quan                               | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>     |               |                    |                       |                       |
| Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc             | Cổ đông lớn   | Chuyển nhượng QSDĐ | 12.534.192.000        | 12.534.192.000        |
|                                             |               | Cung cấp dịch vụ   | 6.997.767             | 3.126.980             |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa | Cổ đông lớn   | Cung cấp dịch vụ   | 24.600.000            | -                     |
| Ông Huỳnh Đăng Khoa                         | Bên liên quan | Chuyển nhượng QSDĐ | -                     | 50.858.406.108        |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre      | Cổ đông lớn   | Chuyển nhượng QSDĐ | -                     | 25.230.800.000        |
| Công ty TNHH Trang Trí                      | Cổ đông lớn   | Chuyển nhượng QSDĐ | -                     | 2.701.590.000         |
|                                             |               |                    | <b>12.565.789.767</b> | <b>91.328.115.088</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

VND

| Bên liên quan                                                   | Mối quan hệ                                                 | Nội dung nghiệp vụ                           | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)</b>                         |                                                             |                                              |                        |                        |
| Bà Đặng Nhân Dung                                               | Cổ đông lớn                                                 | Cho vay                                      | 428.600.000.000        | 428.600.000.000        |
| Bà Triệu Phi Yến                                                | Bên liên quan                                               | Cho vay                                      | 351.500.000.000        | 351.500.000.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Kiến trúc Xây dựng<br>Toàn Thịnh Phát | Công ty<br>trong cùng<br>Tập đoàn                           | Cho vay                                      | 3.317.000.000          | 3.317.000.000          |
|                                                                 |                                                             |                                              | <b>783.417.000.000</b> | <b>783.417.000.000</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                                   |                                                             |                                              |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Bất Động sản TTC<br>Land Long An      | Công ty<br>trong cùng<br>Tập đoàn                           | Phải thu<br>HĐHTKD<br>Thu nhập lãi<br>HĐHTKD | 445.000.000.000        | -                      |
|                                                                 |                                                             |                                              | 19.459.671.232         | -                      |
| Bà Đặng Nhân Dung                                               | Cổ đông lớn                                                 | Lãi cho vay                                  | 75.385.805.488         | 26.986.567.126         |
| Bà Triệu Phi Yến                                                | Bên liên quan                                               | Lãi cho vay                                  | 61.331.760.282         | 21.713.012.332         |
| Công ty Cổ phần Khu<br>Công nghiệp Thành<br>Thành Công          | Công ty<br>liên kết<br>(từ ngày 25<br>tháng 12 năm<br>2020) | Thu nhập<br>cổ tức                           | 25.500.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Kiến trúc Xây dựng<br>Toàn Thịnh Phát | Công ty<br>trong cùng<br>Tập đoàn                           | Lãi cho vay                                  | 2.870.894.520          | 2.667.557.877          |
| Công ty Cổ phần<br>Xuất Nhập khẩu Bến Tre                       | Cổ đông                                                     | Khác                                         | 1.000.000.000          | 1.000.000.000          |
|                                                                 |                                                             |                                              | <b>630.548.131.522</b> | <b>52.367.137.335</b>  |

(\*) Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan thể hiện khoản cho vay tín chấp với thời gian hoàn trả từ tháng 9 đến tháng 12 năm 2021 và với lãi suất từ 11,20 - 12,00%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

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

VND

| <i>Bên liên quan</i>                                       | <i>Mối quan hệ</i>                              | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i>    | <i>Số đầu năm</i>    |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>                  |                                                 |                           |                       |                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Chi phí môi giới          | 9.350.000.000         | -                    |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                  | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Mua hàng và dịch vụ       | 1.205.544.303         | 1.205.544.303        |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công           | Công ty liên kết (từ ngày 25 tháng 12 năm 2020) | Mua tài sản               | 264.000.000           | 1.166.249.700        |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC                           | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Mua dịch vụ               | 216.740.000           | -                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                    | Cổ đông lớn                                     | Mua hàng và dịch vụ       | 135.850.000           | 1.013.676.210        |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Mua dịch vụ               | 22.166.400            | 22.166.400           |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                   | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Mua dịch vụ               | 22.062.000            | 142.919.000          |
| Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre                     | Cổ đông lớn                                     | Mua hàng                  | -                     | 54.000.000           |
| Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc                            | Cổ đông                                         | Mua hàng                  | -                     | 48.498.200           |
|                                                            |                                                 |                           | <b>11.216.362.703</b> | <b>3.653.053.813</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

VND

| <i>Bên liên quan</i>                                   | <i>Mối quan hệ</i>                              | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i>    | <i>Số đầu năm</i>     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                       |                                                 |                           |                       |                       |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa            | Cổ đông lớn                                     | Chi phí lãi vay           | 32.660.958.904        | 10.926.575.343        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín              | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Chi phí lãi vay           | 3.818.608.748         | 2.526.145.679         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Chi phí lãi vay           | 2.164.802.741         | -                     |
| Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Chi phí lãi vay           | 438.356.164           | -                     |
| Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh                     | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Chi phí lãi vay           | 44.383.562            | -                     |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công       | Công ty liên kết (từ ngày 25 tháng 12 năm 2020) | Chi phí lãi vay           | 38.260.274            | 201.205.479           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                | Cổ đông lớn                                     | Chi phí lãi vay           | -                     | 3.100.776.883         |
|                                                        |                                                 |                           | <b>39.165.370.393</b> | <b>16.754.703.384</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

VND

| Bên liên quan                                    | Mối quan hệ                                        | Nội dung nghiệp vụ                      | Số cuối năm                          | Số đầu năm                           |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                    |                                                    |                                         |                                      |                                      |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa      | Cổ đông lớn                                        | Nhận đặt cọc                            | 673.024.600.000                      | 673.000.000.000                      |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín        | Công ty trong cùng Tập đoàn                        | HĐHTKD<br>Chi phí lãi<br>HĐHTKD         | 137.000.000.000<br>6.464.643.835     | -<br>-                               |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | Công ty liên kết<br>(từ ngày 25 tháng 12 năm 2020) | Nhận đặt cọc<br>Chi phí lãi<br>HĐHTKD   | 99.316.540.000<br>15.834.356.164     | -<br>-                               |
| Công ty Cổ Phần Du lịch Thành Thành Công         | Công ty trong cùng Tập đoàn                        | Phải trả khác<br>Chi hộ<br>Nhận đặt cọc | 57.000.000.000<br>1.686.258.200<br>- | -<br>1.686.258.200<br>13.000.000.000 |
| Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc              | Công ty trong cùng Tập đoàn                        | HĐHTKD<br>Chi phí lãi<br>HĐHTKD         | 56.076.923.076<br>4.013.972.602      | -<br>-                               |
| Ông Huỳnh Đăng Khoa                              | Bên liên quan                                      | Phải trả khác                           | 14.000.000.000                       | -                                    |
| Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc                  | Cổ đông lớn                                        | Nhận đặt cọc                            | 10.000.000.000                       | 10.000.000.000                       |
| Ông Phan Tấn Quốc                                | Phó Tổng Giám đốc                                  | Nhận đặt cọc                            | 1.241.280.000                        | 1.241.280.000                        |
| Ông Lê Huỳnh Minh Dũng                           | Thành viên BKS                                     | Nhận đặt cọc                            | 765.600.000                          | 765.600.000                          |
| Bà Trần Diệp Phương Nhi                          | Phó Tổng Giám đốc                                  | Nhận đặt cọc                            | -                                    | 751.680.000                          |
|                                                  |                                                    |                                         | <b>1.076.424.173.877</b>             | <b>700.444.818.200</b>               |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>                     |                                                    |                                         |                                      |                                      |
| Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc              | Công ty trong cùng Tập đoàn                        | HĐHTKD                                  | 453.923.076.924                      | -                                    |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | Công ty liên kết<br>(từ ngày 25 tháng 12 năm 2020) | HĐHTKD                                  | 158.000.000.000                      | -                                    |
|                                                  |                                                    |                                         | <b>611.923.076.924</b>               | <b>-</b>                             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

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

VND

| Bên liên quan                                          | Mối quan hệ                                     | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm            | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Vay ngắn hạn (*)</b>                                |                                                 |                    |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                | Cổ đông lớn                                     | Vay                | 160.049.521.661        | -                     |
| Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh                     | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Vay                | 45.000.000.000         | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Vay                | 40.000.000.000         | -                     |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín              | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Vay                | 28.000.000.000         | 13.663.095.887        |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc                    | Công ty trong cùng Tập đoàn                     | Vay                | 20.000.000.000         | -                     |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công       | Công ty liên kết (từ ngày 25 tháng 12 năm 2020) | Vay                | 500.000.000            | 4.000.000.000         |
|                                                        |                                                 |                    | <b>293.549.521.661</b> | <b>17.663.095.887</b> |

**Vay dài hạn**

|                                         |             |     |   |                 |
|-----------------------------------------|-------------|-----|---|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cổ đông lớn | Vay | - | 252.175.342.466 |
|-----------------------------------------|-------------|-----|---|-----------------|

(\*) Vay ngắn hạn bên liên quan thể hiện khoản vay tín chấp với thời gian hoàn trả từ tháng 1 đến tháng 12 năm 2021 và với lãi suất từ 9,00 - 12,50%/năm.

**30. ĐIỀU CHỈNH LẠI CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc rà soát lại chi phí tiền thuê đất và tiến hành ghi nhận bổ sung chi phí tiền thuê đất trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Chi tiết như sau.

VND

| Số đầu năm<br>(đã được<br>trình bày trước đây) | Điều chỉnh | Số đầu năm<br>(trình bày lại) |
|------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
|------------------------------------------------|------------|-------------------------------|

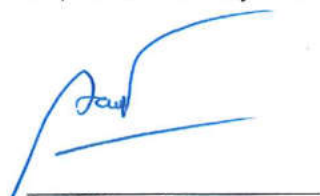
**Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2019**

|                                              |                   |                 |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 1.094.674.825.957 | 925.493.342.036 | 2.020.168.167.993 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 535.517.996       | 925.493.342.036 | 926.028.860.032   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

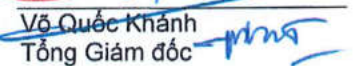
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Bạch Ngọc Sáu  
Người lập



Trần Thị Thủy Trang  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 5 năm 2021

