Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

Báo cáo tài chính riêng

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

MỤC LỤC

	Trang
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 riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 39

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 các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký 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, Huyện 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 Vân	Thành viên	
Ông Hồ Hữu Nhân	Thành viên	từ nhiệm từ 1 tháng 5 năm 2019
Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Thành viên	từ nhiệm từ 26 tháng 10 năm 2019

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Lâm Minh Châu	Trưởng Ban
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 Phượng 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") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban 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 riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban 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 riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 61539386/21473088

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính riêng đó vào ngày 20 tháng 4 năm 2019.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2018-004-1

Nguyễn An Khang
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4611-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.343.741.261.074**	**352.070.564.209**
110	***I. Tiền***	***4***	***318.042.898.284***	***12.087.824.422***
111	1. Tiền		318.042.898.284	12.087.824.422
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***10.000.000***	**-**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.000.000	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.018.372.098.091***	***338.282.356.332***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	140.872.590.108	264.027.294.395
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	9.333.729.067	5.754.219.473
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	783.417.000.000	32.035.579.674
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	84.953.188.636	36.546.819.590
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(204.409.720)	(81.556.800)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***8***	***1.986.233.566***	***1.085.800.691***
141	1. Hàng tồn kho		1.986.233.566	1.085.800.691
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***5.330.031.133***	***614.582.764***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		651.532.441	614.582.764
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	4.678.498.692	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.868.600.945.028**	**1.689.828.633.532**
210	***I. Khoản phải thu dài hạn***		**-**	***8.000.000.000***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	29	-	8.000.000.000
220	***II. Tài sản cố định***		***94.984.308.876***	***93.456.987.154***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	81.625.908.627	85.862.225.162
222	Nguyên giá		107.858.410.741	104.979.962.342
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.232.502.114)	(19.117.737.180)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	13.358.400.249	7.594.761.992
225	Nguyên giá		16.675.231.818	9.456.550.000
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.316.831.569)	(1.861.788.008)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***12***	***15.170.308.633***	***16.403.730.193***
231	1. Nguyên giá		18.416.739.176	18.416.739.176
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.246.430.543)	(2.013.008.983)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.107.225.558.112***	***938.936.003.921***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13	1.094.674.825.957	934.864.762.725
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	12.550.732.155	4.071.241.196
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***15***	***632.515.000.000***	***612.500.000.000***
251	1. Đầu tư vào các công ty con		632.515.000.000	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	612.500.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***18.705.769.407***	***20.531.912.264***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	18.705.769.407	20.531.912.264
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**3.212.342.206.102**	**2.041.899.197.741**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.087.241.698.525**	**927.904.616.754**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.069.722.818.079***	***247.444.688.988***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	22.657.629.382	25.883.462.110
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		170.760.531	8.159.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	535.517.996	24.092.019.573
314	4. Phải trả người lao động		4.511.356.443	2.330.642.045
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	26.328.162.528	15.959.434.573
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	368.636.360	363.636.360
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	755.969.970.017	33.363.602.235
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	258.849.541.329	145.112.489.599
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		331.243.493	331.243.493
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.017.518.880.446***	***680.459.927.766***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	6.540.078.209	6.903.714.569
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	1.010.978.802.237	673.556.213.197
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.125.100.507.577**	**1.113.994.580.987**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***22.1***	***1.125.100.507.577***	***1.113.994.580.987***
411	1. Vốn cổ phần		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.000.000.000.000*	*1.000.000.000.000*
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		125.100.507.577	113.994.580.987
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*113.994.580.987*	*29.775.793.272*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm*		*11.105.926.590*	*84.218.787.715*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**3.212.342.206.102**	**2.041.899.197.741**

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN

Hồ Thị Hương Giang	Trần Thị Thùy Trang	Võ Quốc Khánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**11.859.397.332**	**275.689.056.351**
02	**2. Khoản giảm trừ doanh thu**	**23.1**	**-**	**(15.132.642.141)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.1**	**11.859.397.332**	**260.556.414.210**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**24**	**(12.771.758.218)**	**(186.496.263.376)**
20	**5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**(912.360.886)**	**74.060.150.834**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**23.2**	**51.637.094.105**	**44.805.632.954**
22	**7. Chi phí tài chính**	**25**	**(16.223.709.171)**	**(9.873.648.973)**
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(16.223.709.171)*	*(9.873.648.973)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**26**	**(3.424.454.125)**	**(3.711.444.484)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**26**	**(13.264.235.255)**	**(9.339.885.962)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**17.812.334.668**	**95.940.804.369**
31	**11. Thu nhập khác**	**27**	**994.013.535**	**2.163.659.483**
32	**12. Chi phí khác**	**27**	**(7.396.483.809)**	**(1.633.881.183)**
40	**13. (Lỗ) lợi nhuận khác**	**27**	**(6.402.470.274)**	**529.778.300**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN**		**11.409.864.394**	**96.470.582.669**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**28.1**	**(303.937.804)**	**(12.251.794.954)**
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**11.105.926.590**	**84.218.787.715**

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN

Hồ Thị Hương Giang	Trần Thị Thùy Trang	Võ Quốc Khánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**11.409.864.394**	**96.470.582.669**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.798.150.608	9.238.223.230
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	5	122.852.920	(183.242.787)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	23.2	(51.664.366.832)	(44.838.415.566)
06	Chi phí đi vay	25	16.223.709.171	9.873.648.973
08	**(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(16.109.789.739)**	**70.560.796.519**
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		119.955.294.988	(134.852.640.671)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(45.197.373.187)	57.242.321.340
11	Tăng các khoản phải trả		703.653.857.708	41.976.958.315
12	Giảm chi phí trả trước		2.067.185.180	958.617.528
14	Tiền lãi vay đã trả		(89.832.910.966)	(83.817.663.962)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(11.087.396.477)	(6.940.674.082)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(86.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**663.448.867.507**	**(54.958.285.013)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định, xây dựng tài sản cố định		(40.022.617.253)	(7.664.709.386)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		27.272.727	697.056.364
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi kỳ hạn		(922.190.000.000)	(378.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		178.955.201.158	354.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các công ty con	15	(20.015.000.000)	(507.500.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		966.535.619	42.487.199.252
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(802.278.607.749)**	**(495.980.453.770)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	22.1	-	500.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	21	644.950.000.000	405.258.839.890
34	Tiền trả nợ gốc vay	21	(197.792.847.117)	(341.541.769.811)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	21	(2.372.338.779)	(1.839.491.517)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**444.784.814.104**	**561.877.578.562**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**305.955.073.862**	**10.938.839.779**
60	**Tiền đầu năm**		**12.087.824.422**	**1.148.984.643**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**318.042.898.284**	**12.087.824.422**

CÔNG TY CỔ PHẦN TOÀN HẢI VÂN

Hồ Thị Hương Giang	Trần Thị Thùy Trang	Võ Quốc Khánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020

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 các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có hai (2) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty con gián tiếp.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký 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, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 169 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 141).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con trực tiếp như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin hiện hành. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đang trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng 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 riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền*

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

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, thuế 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 riêng 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 riêng.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 riêng.

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 riêng khi phát sinh.

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

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 riêng 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 riêng 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 khấu hao 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 riêng 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 riêng. 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 riêng khi phát sinh.

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

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 các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư 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 năm

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

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

3.8 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.

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 riêng. 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 các công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào 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 riêng 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 riêng.

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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải 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.

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 riêng.

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	84.149.727	63.337.479
Tiền gửi ngân hàng	317.958.748.557	12.024.486.943
TỔNG CỘNG	**318.042.898.284**	**12.087.824.422**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu các bên thứ ba	49.544.475.020	50.228.602.593
Trong đó:		
- Tổng Công ty Thương mại Xuất Nhập khẩu Thanh Lễ - CTCP	*47.988.600.000*	*47.988.600.000*
- Các khách hàng khác	*1.555.875.020*	*2.240.002.593*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	91.328.115.088	213.798.691.802
TỔNG CỘNG	**140.872.590.108**	**264.027.294.395**
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(204.409.720)	(81.556.800)
GIÁ TRỊ THUẦN	**140.668.180.388**	**263.945.737.595**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Thương mại Và Xây dựng Hà Nam	3.428.196.185	965.631.502
Nhà cung cấp khác	5.905.532.882	4.788.587.971
TỔNG CỘNG	**9.333.729.067**	**5.754.219.473**

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu lãi vay	51.367.137.335	880.566.689
Tạm ứng cho nhân viên	27.108.695.486	21.414.218.524
Ký quỹ	1.746.586.500	984.274.000
Phải thu tiền bồi thường đất	2.719.765.600	9.843.513.500
Phải thu khác	2.011.003.715	3.424.246.877
TỔNG CỘNG	**84.953.188.636**	**36.546.819.590**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*51.367.137.335*	*880.566.689*
Phải thu các bên khác	*33.586.051.301*	*35.666.252.901*

8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nguyên vật liệu	865.720.515	313.486.163
Công cụ, dụng cụ	569.992.280	457.012.742
Hàng hóa	550.520.771	315.301.786
TỔNG CỘNG	**1.986.233.566**	**1.085.800.691**

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền thuê đất trả trước	16.646.508.460	17.021.289.136
Chi phí khác	2.059.260.947	3.510.623.128
TỔNG CỘNG	**18.705.769.407**	**20.531.912.264**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá						
Số đầu năm	78.116.590.276	8.759.454.106	11.022.635.275	2.063.287.573	5.017.995.112	104.979.962.342
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	27.728.914	-	2.901.871.000	-	-	2.929.599.914
Mua mới	-	-	378.181.818	-	-	378.181.818
Thanh lý	-	-	(429.333.333)	-	-	(429.333.333)
Số cuối 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
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*64.545.454*	*179.858.000*	*628.675.805*	-	-	*873.079.259*
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(9.281.241.389)	(2.139.360.864)	(6.319.041.982)	(418.898.383)	(959.194.562)	(19.117.737.180)
Khấu hao trong năm	(4.039.171.320)	(1.139.603.361)	(1.548.152.184)	(251.694.516)	(565.476.886)	(7.544.098.267)
Thanh lý	-	-	429.333.333	-	-	429.333.333
Số cuối năm	(13.320.412.709)	(3.278.964.225)	(7.437.860.833)	(670.592.899)	(1.524.671.448)	(26.232.502.114)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	68.835.348.887	6.620.093.242	4.703.593.293	1.644.389.190	4.058.800.550	85.862.225.162
Số cuối 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
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 21.2)	*64.823.906.481*	*5.480.489.881*	*6.435.493.927*	*1.392.694.674*	*3.493.323.664*	*81.625.908.627*

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND *Phương tiện vận tải*
Nguyên giá	
Số đầu năm	9.456.550.000
Thuê mới trong năm	7.218.681.818
Số cuối năm	16.675.231.818
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(1.861.788.008)
Khấu hao trong năm	(1.455.043.561)
Số cuối năm	(3.316.831.569)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	7.594.761.992
Số cuối năm	13.358.400.249

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND *Nhà cửa vật kiến trúc*
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	18.416.739.176
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(2.013.008.983)
Khấu hao trong năm	(1.233.421.560)
Số cuối năm	(3.246.430.543)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	16.403.730.193
Số cuối năm	15.170.308.633

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 2019. 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.

13. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Vịnh Đầm - Giai đoạn 1	468.104.652.719	406.567.045.647
Dự án Vịnh Đầm - Giai đoạn 2	626.570.173.238	528.297.717.078
TỔNG CỘNG	**1.094.674.825.957**	**934.864.762.725**

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 80.525.828.991 VND vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn (31 tháng 12 năm 2018: 77.472.762.128 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 DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công trình đang xây dựng	11.640.876.380	3.914.695.741
Lắp đặt máy móc thiết bị	909.855.775	156.545.455
TỔNG CỘNG	**12.550.732.155**	**4.071.241.196**

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 *(*)*	-	612.500.000.000
TỔNG CỘNG	**632.515.000.000**	**612.500.000.000**

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:

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

(*) Vào ngày 27 tháng 11 năm 2019, Công ty đã nhận chuyển nhượng 1.000.000 cổ phần, tương đương 2% tỷ lệ sở hữu trong TTC IZ với số tiền là 20.000.000.000 VND từ cổ động hiện hữu, tăng tỷ lệ sở hữu trong TTC IZ từ 49,00% lên thành 51,00%. Theo đó, TTC IZ trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

TTC IZ là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 3900471864 do Sở KH & ĐT Tỉnh Tây Ninh cấp vào ngày 10 tháng 9 năm 2008, và các GCNĐKDN điều chỉnh. Hoạt động chính trong năm hiện tại là đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư.

(**) Theo Quyết định Hội đồng Quản trị số 37/2017/QĐ-HĐQT ngày 17 tháng 11 năm 2017, Công ty đã thành lập TTC Thành Quốc với vốn điều lệ đã đăng ký là 200.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã góp 15.000.000 VND vào TTC Thành Quốc. *(Thuyết minh số 30)*

TTC Thành Quốc là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 1702110894 do Sở KH & ĐT Tỉnh Kiên Giang cấp vào ngày 4 tháng 12 năm 2017. Hoạt động chính được đăng ký của TTC Thành Quốc là vận hành nhà hàng và phục vụ dịch vụ ăn uống.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên thứ ba	19.004.575.569	23.226.719.223
Trong đó:		
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	*5.915.000.000*	*-*
- Công ty Cổ phần BEN	*2.882.509.822*	*691.316.775*
- Công Ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	*1.945.878.252*	*-*
- Công Ty TNHH Haskoning DHV Việt Nam	*1.380.307.500*	*2.415.538.125*
- Các nhà cung cấp khác	*6.880.879.995*	*20.119.864.323*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	3.653.053.813	2.656.742.887
TỔNG CỘNG	**22.657.629.382**	**25.883.462.110**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	5.928.789.911	(1.250.291.219)	4.678.498.692
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.087.396.477	303.937.804	(11.087.396.477)	303.937.804
Thuế thu nhập cá nhân	462.909.994	2.042.826.411	(2.389.452.263)	116.284.142
Thuế giá trị gia tăng	12.541.713.102	1.643.940.102	(14.070.357.154)	115.296.050
Khác	-	420.200.136	(420.200.136)	-
TỔNG CỘNG	**24.092.019.573**	**4.410.904.453**	**(27.967.406.030)**	**535.517.996**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí lãi vay	22.241.250.266	15.340.899.434
Chi phí hoạt động	6.900.000	618.535.139
Chi phí khác	4.080.012.262	-
TỔNG CỘNG	**26.328.162.528**	**15.959.434.573**
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*16.754.703.384*	*988.779.516*
Phải thu các bên khác	*9.573.459.144*	*14.970.655.057*

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện khoản tiền thuê bến bãi nhận trước của các khách hàng.

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Nhận đặt cọc chuyển nhượng bất động sản *(*)*	753.692.440.000	32.881.400.000
Khác	2.277.530.017	482.202.235
TỔNG CỘNG	**755.969.970.017**	**33.363.602.235**
Trong đó:		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*700.444.818.200*	-
Phải thu các bên khác	*55.525.151.817*	*33.363.602.235*

(*) 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.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	204.333.284.578	106.923.425.715
Vay ngắn hạn cá nhân *(Thuyết minh số 21.1)*	33.800.000.000	-
Vay ngắn hạn bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	17.663.095.887	36.708.095.884
Nợ thuê tài chính đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.3)*	3.053.160.864	1.480.968.000
	258.849.541.329	145.112.489.599
Dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	753.586.570.673	621.269.289.533
Vay dài hạn bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	252.175.342.466	-
Nợ thuê tài chính dài hạn *(Thuyết minh số 21.3)*	5.216.889.098	2.961.936.541
Vay dài hạn cá nhân	-	49.324.987.123
	1.010.978.802.237	673.556.213.197
TỔNG CỘNG	**1.269.828.343.566**	**818.668.702.796**

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

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

			VND
	Vay ngắn hạn	*Vay dài hạn*	*Tổng cộng*
Số đầu năm	145.112.489.599	673.556.213.197	818.668.702.796
Tiền thu từ đi vay	85.800.000.000	559.150.000.000	644.950.000.000
Nhận nợ thuê tài chính	-	6.199.484.200	6.199.484.200
Lãi nhập gốc	-	175.342.466	175.342.466
Tiền chi trả nợ gốc vay và thuê tài chính	(150.690.198.773)	(49.474.987.123)	(200.165.185.896)
Vay dài hạn đến hạn trả	178.627.250.503	(178.627.250.503)	-
Số cuối năm	258.849.541.329	1.010.978.802.237	1.269.828.343.566

21.1 Vay ngắn hạn cá nhân

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tín chấp từ các cá nhân được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối năm*	*Thời hạn thanh toán*	*Lãi suất*
	VND		*%/năm*
Bà Dương Bạch Nhãn			
Khoản vay ngày 11 tháng 7 năm 2019	30.000.000.000	Ngày 12 tháng 1 năm 2020	12,00
Bà Tạ Thị Phương Trang			
Khoản vay ngày 10 tháng 5 năm 2019	3.800.000.000	Ngày 10 tháng 5 năm 2020	10,00
TỔNG CỘNG	**33.800.000.000**		

Đây là các khoản vay tín chấp được sử dụng để tài trợ cho Dự án Vịnh Đầm của Công ty.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ 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*	*Tài sản đảm bảo*
	VND		*%/ năm*		*(Thuyết minh số 10 và 13)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Kiên Giang					
Khoản vay 1	310.750.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2020 đến ngày 7 tháng 9 năm 2022	11,20 - 11,50	Tài trợ Dự án Vịnh Đầm	Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Vịnh Đầm giai đoạn 2
Khoản vay 2	306.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2021 đến ngày 30 tháng 12 năm 2029	9,50	Tài trợ Dự án Vịnh Đầm	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất liên quan đến Dự án Vịnh Đầm.
	616.750.000.000				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu - Chi nhánh Kiên Giang					
Khoản vay 1	194.026.329.251	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2027	7,00 - 11,10	Tài trợ Dự án Vịnh Đầm	65.000.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu bởi các cổ đông của Công ty.
Khoản vay 2	74.062.500.000	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2020 đến ngày 30 tháng 8 năm 2027	11,10	Tài trợ Dự án Vịnh Đầm	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và các Giấy phép xây dựng của Công ty liên quan đến Dự án Vịnh Đầm.
Khoản vay 3	71.521.000.000	Từ ngày 28 tháng 2 năm 2020 đến ngày 28 tháng 6 năm 2021	11,10	Tài trợ Dự án Vịnh Đầm	Quyền sử dụng đất của Công ty liên quan đến Dự án Vịnh Đầm.
	339.609.829.251				

21. VAY VÀ NỢ THUÊ 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*	*Thời hạn thanh toán*	*Lãi suất*	*Mục đích*	*Tài sản đảm bảo*
	VND		*%/ năm*		*(Thuyết minh số 10 và 13)*
Ngân hàng Thương mại Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Quốc					
Khoản vay 1	1.000.000.000	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2020 đến ngày 29 tháng 5 năm 2024	11,40	Mua xe	Phương tiện vận tải
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Chi nhánh Phú Quốc					
Khoản vay 1	315.376.000	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	10,50	Mua xe	Phương tiện vận tải
Khoản vay 2	244.650.000	Từ ngày 20 tháng 1 năm 2020 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	10,50	Mua xe	Phương tiện vận tải
	560.026.000				
TỔNG CỘNG	**957.919.855.251**				
Trong đó:					
Vay dài hạn	*753.586.570.673*				
Vay dài hạn đến hạn trả	*204.333.284.578*				

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

21.3 Nợ thuê tài chính

Công ty hiện đang thuê 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 thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Dưới 1 năm	3.689.061.622	635.900.758	3.053.160.864	1.838.479.813	357.511.813	1.480.968.000
Từ 1 - 5 năm	5.726.458.595	509.569.497	5.216.889.098	3.255.590.959	293.654.418	2.961.936.541
TỔNG CỘNG	**9.415.520.217**	**1.145.470.255**	**8.270.049.962**	**5.094.070.772**	**651.166.231**	**4.442.904.541**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước			
Số đầu năm	500.000.000.000	29.775.793.272	529.775.793.272
Phát hành vốn cổ phần	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	84.218.787.715	84.218.787.715
Số cuối năm	1.000.000.000.000	113.994.580.987	1.113.994.580.987
Năm nay			
Số đầu năm	1.000.000.000.000	113.994.580.987	1.113.994.580.987
Lợi nhuận thuần trong năm	-	11.105.926.590	11.105.926.590
Số cuối năm	1.000.000.000.000	125.100.507.577	1.125.100.507.577

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	500.000.000.000
Số cuối năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

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	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	*100.000.000*	*100.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	*100.000.000*	*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*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**11.859.397.332**	**275.689.056.351**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.832.879.151*	*11.694.129.886*
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	*-*	*263.945.531.012*
Doanh thu hàng bán	*26.518.181*	*49.395.453*
Khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	*-*	*(15.132.642.141)*
DOANH THU THUẦN	**11.859.397.332**	**260.556.414.210**
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*11.832.879.151*	*11.694.129.886*
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất	*-*	*248.812.888.871*
Doanh thu hàng bán	*26.518.181*	*49.395.453*
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	*11.489.942.791*	*144.813.435.543*
Doanh thu với các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*369.454.541*	*115.742.978.667*

23.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	51.613.344.187	8.032.863.404
Lãi tiền gửi ngân hàng	23.749.918	22.769.550
Thu nhập từ cổ tức	-	36.750.000.000
TỔNG CỘNG	**51.637.094.105**	**44.805.632.954**

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn dịch vụ cung cấp	12.751.354.087	11.264.079.818
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	175.184.704.915
Giá vốn hàng bán	20.404.131	47.478.643
TỔNG CỘNG	**12.771.758.218**	**186.496.263.376**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	16.223.709.171	9.873.648.973

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

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.323.807.259	1.621.590.053
Chi phí dịch vụ mua ngoài	789.103.694	990.229.020
Khấu hao tài sản cố định	209.174.892	209.174.892
Dụng cụ văn phòng	80.997.296	246.172.342
Chi phí khác	1.021.370.984	644.278.177
	3.424.454.125	3.711.444.484
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	5.348.615.483	4.521.176.026
Khấu hao tài sản cố định	1.855.240.188	1.858.499.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.413.139.319	1.272.137.631
Dụng cụ văn phòng	426.204.290	401.689.742
Thuế, phí và lệ phí	6.286.000	16.983.000
Chi phí khác	4.214.749.975	1.269.399.766
	13.264.235.255	9.339.885.962
TỔNG CỘNG	**16.688.689.380**	**13.051.330.446**

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	27.272.727	32.782.612
Thu nhập từ các khoản phạt	10.000.000	1.825.082.090
Khác	956.740.808	305.794.781
	994.013.535	2.163.659.483
Chi phí khác		
Các khoản tài trợ	(1.165.000.000)	-
Chi phí các khoản phạt	(1.189.724.879)	(507.923.118)
Khác	(5.041.758.930)	(1.125.958.065)
	(7.396.483.809)	(1.633.881.183)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	**(6.402.470.274)**	**529.778.300**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dung 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	926.207.957	12.233.017.877
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(622.270.153)	18.777.077
TỔNG CỘNG	**303.937.804**	**12.251.794.954**

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*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**11.409.864.394**	**96.470.582.669**
Thuế TNDN theo thuế suất 10% áp dụng cho Công ty	1.140.986.439	9.647.058.267
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.342.636.432	133.244.324
Thuế TNDN được miễn, giảm	(926.207.957)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(631.206.957)	-
Ảnh hưởng của mức thuế suất khác áp dụng đối với hoạt động khác	-	2.441.508.939
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những năm trước	(622.270.153)	18.777.077
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	-	11.206.347
Chi phí thuế TNDN	**303.937.804**	**12.251.794.954**

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 riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các 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.

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 Thành Thành Công - Biên Hòa	Cổ đông lớn	Nhận đặt cọc	673.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	10.926.575.343	-
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	200.000.000.000
Bà Đặng Nhãn Dung	Cổ đông lớn	Cho vay	421.600.000.000	258.000.000.000
		Lãi cho vay	26.359.279.455	4.217.178.081
Bà Triệu Phi Yến	Bên liên quan	Cho vay	351.500.000.000	104.000.000.000
		Lãi cho vay	21.713.012.332	1.967.917.808
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay	300.000.000.000	112.000.000.000
		Cho vay	79.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	4.484.676.883	3.127.479.049
		Mua hàng hóa và dịch vụ	1.815.553.186	1.405.521.140
		Lãi cho vay	966.535.619	-
		Nhận vốn góp	-	254.451.170.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con *(từ ngày 24 tháng 11 năm 2019)*	Nhận đặt cọc	111.862.080.000	-
		Vay	4.000.000.000	-
		Mua tài sản	1.060.227.000	-
		Nhận cổ tức	-	36.750.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	69.530.000.000	16.000.000.000
		Lãi cho vay	2.570.900.343	96.657.534
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc	13.000.000.000	-
		Chi hộ	1.686.258.200	-
		Mua dịch vụ	1.106.977.327	833.688.000

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 TNHH Trang trí Phú Quốc	Cổ đông lớn	Nhận đặt cọc	10.000.000.000	-
		Doanh thu cho thuê	363.636.360	43.090.911
		Mua hàng hóa	52.335.328	29.327.818
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.818.181	674.762.393
		Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất ("QSDĐ")	-	115.019.125.363
		Nhận vốn góp	-	35.890.500.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí lãi vay	1.747.735.894	4.346.332.270
		Mua hàng hóa và dịch vụ	461.559.484	673.828.871
		Vay	-	88.000.000.000
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	-
Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Phó Tổng Giám đốc	Nhận đặt cọc	751.680.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	706.621.484	1.736.093.135
		Lãi cho vay	3.616.438	1.751.109.981
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	6.000.000
		Mua dịch vụ	-	2.096.640
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa	49.090.909	-
		Nhận vốn góp	-	18.795.000.000
Công ty TNHH Trang Trí	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa	-	45.297.819

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:

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ông Huỳnh Đăng Khoa	Bên liên quan	Chuyển nhượng QSDĐ	50.858.406.108	50.858.406.108
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Bến Tre	Cổ đông lớn	Chuyển nhượng QSDĐ	25.230.800.000	45.230.800.000
Công Ty TNHH Trang trí Phú Quốc	Cổ đông lớn	Chuyển nhượng QSDĐ	12.534.192.000	113.341.920.000
		Cung cấp dịch vụ	3.126.980	61.852.343
Công ty TNHH Trang Trí	Cổ đông lớn	Chuyển nhượng QSDĐ	2.701.590.000	2.701.590.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	-	1.599.923.351
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	-	4.200.000
			91.328.115.088	**213.798.691.802**

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*
Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)				
Bà Đặng Nhãn Dung	Cổ đông lớn	Cho vay	428.600.000.000	-
Bà Triệu Phi Yến	Bên liên quan	Cho vay	351.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	3.317.000.000	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	-	16.035.579.674
			783.417.000.000	**32.035.579.674**
Phải thu về cho vay dài hạn				
Bà Đặng Nhãn Dung	Cổ đông lớn	Cho vay	-	8.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Bà Đặng Nhãn Dung	Cổ đông lớn	Lãi cho vay	26.986.567.126	627.287.671
Bà Triệu Phi Yến	Bên liên quan	Lãi cho vay	21.713.012.332	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	2.667.557.877	96.657.534
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	-	156.621.484
			51.367.137.335	**880.566.689**

(*) Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan thể hiện khoản cho vay tín chấp với thời gian hoàn trả đến tháng 7 năm 2020 và với lãi suất từ 11,20 - 12,50%/năm.

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*
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con *(từ ngày 24 tháng 11 năm 2019)*	Mua tài sản	1.166.249.700	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	697.828.871
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.013.676.210	1.861.240.016
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	142.919.000	25.340.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa	54.000.000	-
Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc	Cổ đông	Mua hàng hóa	48.498.200	340.000
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 TNHH Trang Trí	Cổ đông	Mua hàng hóa	-	49.827.600
			3.653.053.813	**2.656.742.887**
Chi phí phải trả ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cổ đông lớn	Chi phí lãi vay	10.926.575.343	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Chi phí lãi vay	3.100.776.883	210.369.728
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí lãi vay	2.526.145.679	778.409.788
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con *(từ ngày 24 tháng 11 năm 2019)*	Chi phí lãi vay	201.205.479	-
			16.754.703.384	**988.779.516**

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*
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cổ đông lớn	Nhận đặt cọc	673.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Nhận đặt cọc	13.000.000.000	-
		Chi hộ	1.686.258.200	-
Công ty TNHH Trang trí Phú Quốc	Cổ đông lớn	Nhận đặt cọc	10.000.000.000	-
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	-
Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Phó Tổng Giám đốc	Nhận đặt cọc	751.680.000	-
			700.444.818.200	**-**
Vay ngắn hạn *(*)*				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	13.663.095.887	21.663.095.884
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Công ty con (*từ ngày 24 tháng 11 năm 2019)*	Vay ngắn hạn	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Vay ngắn hạn	-	15.045.000.000
			17.663.095.887	**36.708.095.884**
Vay dài hạn *(**)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông	Vay dài hạn	252.175.342.466	-

(*) Vay ngắn hạn bên liên quan thể hiện khoản vay tín chấp với thời gian hoàn trả từ tháng 6 đến tháng 12 năm 2020 và với lãi suất từ 11,00 - 12,00%/năm.

(**) Vay dài hạn bên liên quan thể hiện khoản vay tín chấp với thời gian hoàn trả từ tháng 3 đến tháng 12 năm 2021 và với lãi suất từ 10,00%/năm.

30. CAM KẾT VỐN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đang có cam kết góp vốn vào công ty con, chi tiết như sau:

VND

	Giá trị cam kết	*Giá trị đã góp*	*Giá trị còn lại*
Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Thành Quốc	200.000.000.000	15.000.000	199.985.000.000

31. PHÂN LOẠI LẠI MỘT SỐ DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được phân loại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo của năm nay.

32. 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 riêng của Công ty.

Hồ Thị Hương Giang	Trần Thị Thùy Trang	Võ Quốc Khánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2020