

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	04-07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09-10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11-53

0047
ÔNG
Ổ PH
ÔNG
THÀNH
HÀNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Ban Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900471864, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 9 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 27 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp;
- Vào ngày 26 tháng 12 năm 2008, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự án 5123804287 và thay đổi đến lần thứ 06 ngày 16 tháng 9 năm 2021 do Ban quản lý Khu kinh tế Tỉnh Tây Ninh cấp;
- Vào ngày 25 tháng 01 năm 2010, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự án 2328024746 và thay đổi đến lần thứ 06 ngày 08 tháng 4 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

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

Tên tiếng anh: THANH THANH CONG INDUSTRIAL ZONE JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: TTC INDUSTRIAL ZONE

Trụ sở chính: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

2. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là:

Hội đồng Quản trị

Ông	Đặng Hồng Anh	Chủ tịch
Ông	Đỗ Huy Hiệp	Phó Chủ tịch thường trực
Ông	Tô Hoài Long	Phó Chủ tịch HĐQT Bỏ nhiệm ngày 01/8/2022
Ông	Nguyễn Thành Chương	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thùy Vân	Trưởng ban	Bỏ nhiệm ngày 12/5/2022
Ông	Hoàng Mạnh Tiến	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 12/5/2022
Bà	Phạm Ngọc Thanh Mai	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 12/5/2022
Bà	Nguyễn Thị Bích Loan	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/5/2022
Ông	Mai Văn Nhơ	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 12/5/2022
Ông	Lê Thái Bình	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 12/5/2022

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Thành Chương	Tổng Giám Đốc
Bà	Tô Thị Mỹ	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Lê Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Sen	Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đại diện theo pháp luật

Ông Đặng Hồng Anh

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thành Chương

Tổng Giám đốc

Ông Đặng Hồng Anh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thành Chương – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 27/2022/QĐ-CT.HĐQT ngày 16 tháng 11 năm 2022.

3. Kết quả của năm tài chính

Tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày được trình bày từ trang 04 đến trang 53.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

5. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với các báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào cùng ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng 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 các báo cáo tài chính riêng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán tại Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những sai phạm khác.

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

Tây Ninh, ngày 17 tháng 3 năm 2023

Thay mặt và đại diện cho công ty,



NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số: 276/BCKIT-DFK

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 17 tháng 3 năm 2023, từ trang 04 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 3 năm 2023


TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Số GCNĐKHNKT: 0182-2023-042-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

KIỂM TOÁN VIÊN



LÊ ĐÌNH HUYỀN

Số GCNĐKHNKT: 1756-2023-042-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.540.734.481.798	697.050.593.764
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	44.625.162.959	13.378.174.467
1. Tiền	111		16.225.162.959	11.357.942.248
2. Các khoản tương đương tiền	112		28.400.000.000	2.020.232.219
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	480.574.810.477	139.009.462.500
1. Chứng khoán kinh doanh	121		686.005.158.806	162.829.422.976
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(205.430.348.329)	(23.819.960.476)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		919.496.040.549	443.553.659.064
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	429.699.213.324	4.829.566.238
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	94.426.330.566	145.729.813.521
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	104.022.000.000	103.172.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	291.348.496.659	189.822.279.305
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	3.759.721.759	2.914.756.669
1. Hàng tồn kho	141		3.759.721.759	2.914.756.669
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		92.278.746.054	98.194.541.064
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	5.847.422.821	606.476.300
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.16b	82.998.890.955	94.138.888.448
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	3.432.432.278	3.449.176.316
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.167.188.998.438	6.271.528.383.436
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.713.507.033	1.520.590.033
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.713.507.033	1.520.590.033
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		337.214.395.278	317.885.750.421
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	329.439.240.665	316.540.638.863
- Nguyên giá	222		475.534.473.003	438.920.047.781
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(146.095.232.338)	(122.379.408.918)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	6.848.067.378	1.183.269.201
- Nguyên giá	225		7.207.764.690	1.183.269.201
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(359.697.312)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	927.087.235	161.842.357
- Nguyên giá	228		1.683.417.518	867.417.518
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(756.330.283)	(705.575.161)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	2.784.959.035.133	2.274.932.030.854
- Nguyên giá	231		3.086.604.414.499	2.505.673.559.526
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(301.645.379.366)	(230.741.528.672)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	1.118.774.736.758	1.413.970.207.278
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.118.774.736.758	1.413.970.207.278
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	1.713.105.440.098	2.080.352.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.593.280.513.398	2.080.352.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		119.824.926.700	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		210.421.884.138	182.867.804.850
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	210.421.884.138	182.867.804.850
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		7.707.923.480.236	6.968.578.977.200

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.271.677.991.726	6.019.839.868.175
I. Nợ ngắn hạn	310		1.122.536.178.896	607.642.898.632
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	131.347.586.832	24.904.886.273
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	77.029.799.675	144.420.809
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	584.052.615	231.824.715
4. Phải trả người lao động	314		-	34.710.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	23.155.791.206	11.251.376.138
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	119.691.520.457	91.433.556.894
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	278.374.387.085	156.293.323.616
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	483.554.154.446	316.262.379.919
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	8.798.886.580	7.086.420.268
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		5.149.141.812.830	5.412.196.969.543
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	534.545.454.546	534.545.454.546
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18	4.051.912.482.956	3.292.091.265.728
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	45.718.543.234	802.117.696.775
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	505.079.750.019	771.556.970.419
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.22	11.885.582.075	11.885.582.075
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

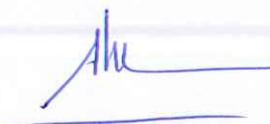
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.436.245.488.510	948.739.109.025
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	1.436.245.488.510	948.739.109.025
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.337.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.337.000.000.000	800.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.686.229.023	20.258.745.769
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		72.559.259.487	128.480.363.256
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		70.811.431.272	128.480.363.256
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.747.828.215	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		7.707.923.480.236	6.968.578.977.200

NGƯỜI LẬP BIỂU


 TRẦN THỊ LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG


 TRẦN THỊ SEN

Tây Ninh, ngày 17 tháng 3 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN THÀNH CHUÔNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		734.104.320.292	562.176.046.665
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.366.356.262
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	734.104.320.292	559.809.690.403
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	598.105.843.287	461.933.259.245
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		135.998.477.005	97.876.431.158
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	93.334.040.901	110.562.294.767
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	205.690.856.789	121.340.245.125
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.545.050.805	26.516.880.986
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	5.760.575.605	5.886.498.207
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	17.505.917.624	15.986.619.144
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		375.167.888	65.225.363.449
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.936.659.275	1.238.011.765
12. Chi phí khác	32	VI.7	547.254.910	84.767.177
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.389.404.365	1.153.244.588
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.764.572.253	66.378.608.037
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	16.744.038	2.103.775.502
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.747.828.215	64.274.832.535

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ SEN

Tây Ninh, ngày 17 tháng 3 năm 2023



TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.764.572.253	66.378.608.037
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9-V.12	95.735.118.671	87.752.677.061
- Các khoản dự phòng	03		181.610.387.853	(31.393.624.486)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		4.729.641	86.207
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(93.135.776.554)	37.966.621.166
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	23.545.050.805	26.516.880.986
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		209.524.082.669	187.221.248.971
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(18.191.121.669)	624.944.815.474
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(844.965.090)	(1.656.251.813)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		474.960.271.787	(310.869.451.495)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(32.795.025.809)	(14.388.570.641)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		(551.241.019.830)	301.212.327.050
- Tiền lãi vay đã trả	14		(25.057.962.766)	(29.631.075.021)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16b	(1.600.223.850)	(16.393.193.243)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.072.268.616)	(9.452.409.649)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		50.681.766.826	730.987.439.633
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(355.645.025.420)	(695.974.778.311)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		734.977.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(136.950.000.000)	(16.420.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		137.083.603.288	293.182.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(295.400.000.000)	(929.960.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		317.369.997.500	792.290.800.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.994.816.660	40.584.559.465
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(314.811.630.972)	(516.297.418.846)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

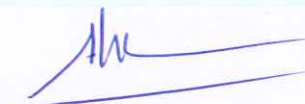
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		440.706.250.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		652.405.894.860	706.919.405.863
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(756.775.937.044)	(870.429.994.905)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(970.425.537)	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(39.984.200.000)	(89.571.425.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		295.381.582.279	(253.082.014.042)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm ($50 = 20 + 30 + 40$)	50		31.251.718.133	(38.391.993.255)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		13.378.174.467	51.770.253.929
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(4.729.641)	(86.207)
Tiền và tương đương tiền cuối năm ($70 = 50 + 60 + 61$)	70	V.1	<u>44.625.162.959</u>	<u>13.378.174.467</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ SEN



Tây Ninh, ngày 17 tháng 3 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THÀNH CHUÔNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn**

- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900471864, đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 9 năm 2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 27 tháng 4 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp;
- Vào ngày 26 tháng 12 năm 2008, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự án 5123804287 và thay đổi đến lần thứ 06 ngày 16 tháng 9 năm 2021 do Ban quản lý Khu kinh tế Tỉnh Tây Ninh cấp;
- Vào ngày 25 tháng 01 năm 2010, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư có mã số dự án 2328024746 và thay đổi đến lần thứ 06 ngày 08 tháng 4 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp.

2. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Tổng hợp nhiều loại hình kinh doanh.**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp;
- Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học;
- Sửa chữa thiết bị điện;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động viễn thông có dây;
- Hoạt động viễn thông không dây;
- Hoạt động viễn thông vệ tinh;
- Lập trình máy vi tính;
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính;
- Sản xuất dây, cáp điện và điện tử khác;
- Sản xuất thiết bị dây dẫn điện các loại;
- Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng;
- Sản xuất đồ điện dân dụng;
- Sản xuất thiết bị điện khác;
- Sản xuất thiết bị sử dụng năng lượng chiết lưu;
- Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan;
- Cổng thông tin;
- Hoạt động thông tấn;
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Cung ứng lao động tạm thời;
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- Hoạt động trợ giúp xã hội không tập trung khác;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Sửa chữa thiết bị liên lạc;
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp;
- Sản xuất, kinh doanh các loại phân bón vô cơ, hữu cơ, vi sinh, vi lượng, các chất điều hòa tăng trưởng cho gia súc, cây trồng;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Trồng cây hoa cảnh;
- Tư vấn đầu tư, xây dựng (trừ kinh doanh thiết kế công trình), giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Quảng cáo;
- Dịch vụ quảng cáo;
- Trang trí nội ngoại thất;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Khai thác và thu gom than bùn;
- Khai thác nước ngầm;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp trừ kế toán;
- Khai thác tài nguyên khoáng sản phục vụ san lấp và làm vật liệu xây dựng như: đất, đá vôi, cát, đất sét;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Dịch vụ viễn thông;
- Tư vấn và cung cấp phần mềm;
- Vận chuyển, đưa đón công nhân;
- Dịch vụ tư vấn, đào tạo nguồn nhân lực;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Chế biến tài nguyên khoáng sản phục vụ san lấp và làm vật liệu xây dựng như: đất, đá vôi, cát, đất sét;
- Chế biến than bùn;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho ngoại quan. Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho đông lạnh. Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho khác;
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không);
- Vận chuyển hàng hóa đường thủy nội địa bằng phương tiện cơ giới;
- Xây dựng nhà các loại;
- Trồng lúa;
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Trồng cây mía;
- Trồng cây thuốc lá, thuốc Lào;
- Trồng cây lấy sợi;
- Trồng cây có hạt chứa dầu;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Trồng cây hàng năm khác;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây lấy quả chứa dầu;
- Trồng cây điều;
- Trồng cây hồ tiêu;
- Trồng cây cao su;
- Trồng cây cà phê;
- Trồng cây chè;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp;
- Chăn nuôi trâu, bò;
- Chăn nuôi ngựa, lừa, la;
- Chăn nuôi dê, cừu;
- Chăn nuôi gia cầm;
- Chăn nuôi khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Hoạt động dịch vụ chăn nuôi;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch;
- Xử lý hạt giống để nhân giống;
- Sản bắt, đánh bắt và hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Chăn nuôi lợn;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng;
- Thu nhặt sản phẩm từ rừng không phải gỗ và lâm sản khác;
- Khai thác thủy sản biển;
- Khai thác thủy sản nội địa;
- Nuôi trồng thủy sản biển;
- Nuôi trồng thủy sản nội địa;
- Sản xuất giống thủy sản;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật;
- Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa;
- Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản;
- May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú);
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn gạo;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn tổng hợp;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học xã hội và nhân văn;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ đóng gói;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Sửa chữa thiết bị khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sản xuất phương tiện và thiết bị vận tải khác chưa được phân vào đâu;
- Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng, vận tải hàng hóa bằng ô tô khác (trừ ô tô chuyên dụng);
- Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp;
- Sản xuất máy chuyên dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Sản xuất thiết bị truyền thông;
- Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển;
- Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thể điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Sản xuất pin và ắc quy;
- Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Tổng số lao động đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 211 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 188 người)**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Ước tính kế toán**

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và 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. Ngoại tệ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- + Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- + Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi công ty thực hiện thanh toán.

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng kế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được hạch toán giảm và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

7.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc là giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Nếu thuế GTGT đầu vào được khấu trừ, giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu không bao gồm số thuế GTGT phải trả cho bên cho thuê.

7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 44 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 10 năm
Tài sản cố định vô hình	03 - 10 năm
Tài sản cố định thuê tài chính	08 - 10 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác và chi phí lãi vay liên quan trực tiếp

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

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

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng cho thuê

05 - 47 năm

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê

40 - 44 năm

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí hoa hồng môi giới phát sinh một lần; chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng; chi phí đất xây dựng nhà xưởng và chi phí sửa chữa nhà xưởng, duy tu Khu công nghiệp.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí đất xây dựng nhà xưởng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian được cấp phép hoạt động của khu công nghiệp đến ngày 26 tháng 12 năm 2058.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay và các khoản chi phí khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên và sau khi trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật Việt Nam.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, doanh thu cho thuê nhà xưởng khi có phát sinh nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ kế toán sẽ được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi và lãi từ các khoản đầu tư.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng;
- Lãi các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5123804287 chứng nhận lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2008 và được chứng nhận thay đổi đến lần thứ 6 ngày 16 tháng 9 năm 2021 do Ban Quản lý Khu kinh tế Tây Ninh cấp, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Thành Thành Công với thuế suất 10% trong 15 năm (từ năm 2008 đến hết năm 2022) kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động, được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm kể từ năm kinh doanh có thu nhập chịu thuế (từ năm 2012 đến hết năm 2015) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2016 đến hết năm 2024).

Sau khoảng thời gian như đã nêu trên. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do Công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày lập Bảng cân đối kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập Bảng cân đối kế toán 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 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

17. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản đầu tư tài chính sẵn sàng để bán, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay và nợ, phải trả người bán, phải trả khác và chi phí phải trả.

18. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	16.225.162.959	11.357.942.248
Tiền mặt	33.841.724	47.634.105
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.191.321.235	11.310.308.143
Các khoản tương đương tiền	28.400.000.000	2.020.232.219
Tiền gửi có kỳ hạn thu hồi không quá 03 tháng	28.400.000.000	2.020.232.219
Cộng	44.625.162.959	13.378.174.467

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính		31/12/2022		01/01/2022			
a. Chứng khoán kinh doanh							
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu		686.005.158.806	480.574.810.477	(205.430.348.329)	162.829.422.976	139.009.462.500	(23.819.960.476)
Cổ phiếu đã niêm yết		574.710.408.806	370.628.901.000	(204.081.507.806)	134.764.138.976	110.944.178.500	(23.819.960.476)
Công ty Cổ phần Du lịch TTC - VNG		291.215.269.559	173.096.597.000	(118.118.672.559)	134.764.138.976	110.944.178.500	(23.819.960.476)
Công ty Cổ phần Điện Gia Lai - GEG		283.495.139.247	197.532.304.000	(85.962.835.247)			
Cổ phiếu chưa niêm yết		111.294.750.000	109.945.909.477	(1.348.840.523)	28.065.284.000	28.065.284.000	-
Các cổ phiếu khác - Công ty CP Mía Đường Tây Ninh		111.294.750.000	109.945.909.477	(1.348.840.523)			
Các cổ phiếu khác - Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận		-	-	-	28.065.284.000	28.065.284.000	-
Cộng		686.005.158.806	480.574.810.477	(205.430.348.329)	162.829.422.976	139.009.462.500	(23.819.960.476)

Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Công - VNG tăng trong năm do mua 9.834.600 cổ phiếu với tổng giá mua và chi phí mua là 156.451.130.583 đồng. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty đang nắm giữ 17.845.010 cổ phiếu VNG, trong đó, 16.997.110 cổ phiếu đang bị phong tỏa.
- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện Gia Lai - GEG tăng trong năm do mua 11.646.952 cổ phiếu với tổng giá mua và chi phí mua là 283.495.139.247 đồng và nhận cổ tức bằng cổ phiếu là 698.817 cổ phiếu. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty đang nắm giữ 12.345.769 cổ phiếu GEG, trong đó, 10.043.111 cổ phiếu đang bị phong tỏa.
- + Cổ phần Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh tăng trong năm do mua 3.570.000 cổ phần với tổng giá mua và chi phí mua là 111.294.750.000 đồng.
- + Cổ phần của Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận giảm do đầu tư mua thêm cổ phần và chuyển từ khoản đầu tư vào chứng sang kinh doanh đầu tư vào công ty liên kết (Mục V.2b).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính

b. Đầu tư vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
- Đầu tư vào công ty con	1.593.280.513.398	-	1.593.280.513.398	2.080.352.000.000
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh (1)	1.411.521.523.398	-	1.411.521.523.398	2.080.352.000.000
Công ty CP Du Lịch Thanh Bình (2)	181.758.990.000	-	181.758.990.000	-
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	119.824.926.700	-	119.824.926.700	-
Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận (3)	119.824.926.700	-	119.824.926.700	-
Cộng	1.713.105.440.098	-	1.713.105.440.098	2.080.352.000.000

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm:

(1): Đầu tư mua 82.708.000 cổ phần từ Công ty CP Khai thác và QL KCN Đặng Huỳnh, chiếm 87,06% vốn điều lệ của công ty này. Vào ngày 30/12/2022, Công ty nhượng lại 26.590.515 cổ phần Công ty CP Khai thác và QL KCN Đặng Huỳnh cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Long An và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công. Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty còn nắm giữ 56.117.485 cổ phần của công ty này, chiếm 59,07% vốn điều lệ. Trong năm 2022, công ty con này vẫn hoạt động kinh doanh bình thường, không có gì thay đổi so với năm trước.

(2): Đầu tư mua 5.190.000 cổ phần từ Công ty CP Du lịch Thanh Bình, chiếm 52,42% vốn điều lệ của công ty này. Trong năm 2022, công ty con này vẫn hoạt động kinh doanh bình thường, không có gì thay đổi so với năm trước.

(3): Đầu tư mua 9.087.700 cổ phần từ Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận, chiếm 38,84% vốn điều lệ của công ty này. Trong năm 2022, công ty liên kết này vẫn hoạt động kinh doanh bình thường, không có gì thay đổi so với năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	429.699.213.324	-	4.829.566.238	-
Phải thu khách hàng là bên liên quan	414.678.944.004	-	323.025.353	-
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	325.779.004	-	235.025.353	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	484.000.000	-	88.000.000	-
Công ty CP Đầu Tư BĐS TTC Land Long An	413.869.165.000	-	-	-
Phải thu khách hàng là bên khác	15.020.269.320	-	4.506.540.885	-
Công ty TNHH Dệt May Rise Sun Hồng Kông (Việt Nam)	3.469.316.361	-	2.305.359.092	-
Công ty TNHH Wuyang Group (Việt Nam)	-	-	162.970.659	-
Công ty TNHH Dệt May S.Power (Việt Nam)	633.531.252	-	611.435.738	-
Công ty TNHH Caishi International Việt Nam	-	-	468.450.301	-
Các khách hàng khác	10.917.421.707	-	958.325.095	-
Cộng	429.699.213.324	-	4.829.566.238	-
4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	94.426.330.566	-	145.729.813.521	-
Trả trước cho bên liên quan	93.912.127.624	-	144.823.378.021	-
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	-	8.075.081.020	-
Công ty CP Xuất Nhập khẩu Tân Định	-	-	168.297.001	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	93.912.127.624	-	136.580.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	514.202.942	-	906.435.500	-
Công ty Cổ phần Phú Thịnh	-	-	-	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Idico	37.411.000	-	130.723.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng	-	-	493.500.000	-
Các nhà cung cấp khác	476.791.942	-	282.212.500	-
Cộng	94.426.330.566	-	145.729.813.521	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	104.022.000.000	-	103.172.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan	93.522.000.000	-	103.172.000.000	-
Công ty CP XD TM và XNK Thái Tôn	41.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	-	-	20.000.000.000	-
Công ty CP Năng Lượng TTC	1.218.000.000	-	3.818.000.000	-
Công ty CP Giao Dịch Hàng hoá Sơn Tín	28.500.000.000	-	41.000.000.000	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	-	-	13.420.000.000	-
Bà Đặng Nhân Dung	7.870.000.000	-	10.000.000.000	-
Bà Triệu Phi Yến	14.934.000.000	-	14.934.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên khác	10.500.000.000	-	-	-
Ông Võ Hoàng Vinh	10.500.000.000	-	-	-
Cộng	104.022.000.000	-	103.172.000.000	-

Các khoản cho vay ngắn hạn đến các công ty và các cá nhân có thời hạn còn lại dưới 12 tháng và có lãi suất cho vay dao động từ 4,00%/năm đến 12,50%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	291.348.496.659	-	189.822.279.305	-
Phải thu về tiền lãi cho vay	12.778.013.532	-	7.672.523.381	-
Bên liên quan				
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	-	-	670.684.931	-
Công ty CP Năng Lượng TTC	17.382.877	-	14.130.726	-
Công ty CP Giao dịch Hàng Hoá Sơn Tín	7.043.671.228	-	4.121.065.750	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	-	-	21.324.932	-
Bà Đặng Nhân Dung	2.100.597.671	-	1.144.068.493	-
Bà Triệu Phi Yến	3.275.660.386	-	1.701.248.549	-
Công ty CP XD TM Và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	208.482.192	-	-	-
Bên khác				
Ông Võ Hoàng Vinh	132.219.178	-	-	-
Phải thu về khoản đặt cọc	70.468.540.000	-	15.038.377.250	-
Bên liên quan				
Công ty CP Toàn Hải Vân	2.886.540.000	-	3.816.540.000	-
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	67.400.000.000	-	9.760.000.000	-
Bên khác				
Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn	-	-	1.242.000.000	-
Khác	182.000.000	-	219.837.250	-
Phải thu về lãi ứng trước - bên liên quan	2.870.960.850	-	833.571.617	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư XD Tây Ninh	2.870.960.850	-	833.571.617	-
Phải thu tiền hợp tác kinh doanh - Bên liên quan	101.050.000.000	-	146.820.000.000	-
Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An	101.050.000.000	-	146.820.000.000	-
Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia - Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	5.000.000.000	-	-	-
Tạm ứng	58.518.730.200	-	18.621.420.546	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	414.329.832	-	196.625.748	-
Lãi tiền gửi dự thu	32.054.795	-	4.427.906	-
Các khoản phải thu khác - Công ty CP Tư vấn và Đầu tư XD Tây Ninh	25.000.000	-	-	-
Phải thu của Công ty TNHH Yue Loong (Việt Nam) theo thoả thuận	31.276.649.376	-	-	-
Các khoản phải thu khác	8.914.218.074	-	635.332.857	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	2.713.507.033	-	1.520.590.033	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	1.192.917.000	-	-	-
Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Trảng Bàng	1.520.590.033	-	1.520.590.033	-
Cộng	294.062.003.692	-	191.342.869.338	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.342.832.576	-	1.988.269.196	-
Công cụ, dụng cụ	39.050.714	-	13.200.000	-
Chi phí SX, KD dở dang	-	-	873.378.373	-
Thành phẩm	87.585.735	-	-	-
Hàng hoá	290.252.734	-	39.909.100	-
Cộng	3.759.721.759	-	2.914.756.669	-

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.118.774.736.758	-	1.413.970.207.278	-
- Mua sắm TSCĐ	545.468.000	-	168.498.000	-
- Xây dựng cơ bản	1.118.229.268.758	-	1.413.801.709.278	-
Nhà máy xử lý nước thải, nước cấp, nhà xưởng, ...	14.013.522.187	-	82.005.939.230	-
Khu kho cảng	77.930.074.201	-	59.142.752.862	-
Khu dân cư tái định cư và thương mại	200.967.699.540	-	200.685.063.176	-
Đất và hạ tầng Khu Công nghiệp	129.462.456.556	-	420.736.255.234	-
Đất khu phức hợp Vịnh Đầm	691.542.789.001	-	647.764.789.685	-
Khu công nghiệp mở rộng	4.312.727.273	-	3.130.909.091	-
Khu hành chính văn phòng	-	-	336.000.000	-
Cộng	1.118.774.736.758	-	1.413.970.207.278	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	178.394.939.162	197.985.872.602	56.143.557.479	2.210.586.641	4.185.091.897	438.920.047.781
Mua trong năm	-	229.725.926	128.000.000	47.990.000	160.388.889	566.104.815
ĐT XDCB hoàn thành	11.767.029.339	761.853.187	-	-	24.449.210.608	36.978.093.134
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(929.772.727)	-	-	(929.772.727)
Số dư cuối năm	190.161.968.501	198.977.451.715	55.341.784.752	2.258.576.641	28.794.691.394	475.534.473.003
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	36.053.075.063	62.974.112.397	19.752.326.615	2.046.893.571	1.553.001.272	122.379.408.918
Khấu hao trong năm	6.770.538.838	13.643.825.741	3.534.519.965	45.050.139	545.125.008	24.539.059.691
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(823.236.271)	-	-	(823.236.271)
Số dư cuối năm	42.823.613.901	76.617.938.138	22.463.610.309	2.091.943.710	2.098.126.280	146.095.232.338
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	142.341.864.099	135.011.760.205	36.391.230.864	163.693.070	2.632.090.625	316.540.638.863
Số dư cuối năm	147.338.354.600	122.359.513.577	32.878.174.443	166.632.931	26.696.565.114	329.439.240.665

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.596.885.899 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.183.269.201	1.183.269.201
Thuê tài chính trong năm	6.024.495.489	6.024.495.489
Số dư cuối năm	7.207.764.690	7.207.764.690
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	359.697.312	359.697.312
Số dư cuối năm	359.697.312	359.697.312
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	1.183.269.201	1.183.269.201
Số dư cuối năm	6.848.067.378	6.848.067.378

11. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	85.502.000	642.915.518	139.000.000	867.417.518
Mua trong năm	-	816.000.000	-	816.000.000
Số dư cuối năm	85.502.000	1.458.915.518	139.000.000	1.683.417.518
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	65.659.641	610.957.195	28.958.325	705.575.161
Khấu hao trong năm	3.607.692	33.247.434	13.899.996	50.755.122
Số dư cuối năm	69.267.333	644.204.629	42.858.321	756.330.283
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	19.842.359	31.958.323	110.041.675	161.842.357
Số dư cuối năm	16.234.667	814.710.889	96.141.679	927.087.235

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 627.340.518 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà xưởng cho thuê	Đất và hạ tầng khu công nghiệp	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	204.972.979.274	2.300.700.580.252	2.505.673.559.526
ĐT XDCB hoàn thành	157.683.410.972	423.247.444.001	580.930.854.973
Số dư cuối năm	362.656.390.246	2.723.948.024.253	3.086.604.414.499
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	28.396.900.229	202.344.628.443	230.741.528.672
Khấu hao trong năm	9.646.498.423	61.257.352.271	70.903.850.694
Số dư cuối năm	38.043.398.652	263.601.980.714	301.645.379.366
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	176.576.079.045	2.098.355.951.809	2.274.932.030.854
Số dư cuối năm	324.612.991.594	2.460.346.043.539	2.784.959.035.133

13. Chi phí trả trước

31/12/2022

01/01/2022

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

5.847.422.821

606.476.300

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

301.227.507

202.757.562

Chi phí tư vấn chờ phân bổ

5.000.000.000

-

Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ

216.995.054

107.152.131

Các khoản khác

329.200.260

296.566.607

b. Chi phí trả trước dài hạn

210.421.884.138

182.867.804.850

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

1.736.044.186

831.226.930

Chi phí hoa hồng môi giới chờ phân bổ

110.759.661.754

113.846.771.458

Chi phí đất xây dựng và sửa chữa nhà xưởng

94.272.572.121

63.119.101.558

Chi phí duy tu hạ tầng Khu Công nghiệp

2.335.202.402

2.462.423.253

Các khoản khác

1.318.403.675

2.608.281.651

Cộng**216.269.306.959****183.474.281.150**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	131.347.586.832	131.347.586.832	24.904.886.273	24.904.886.273
Phải trả người bán là các bên liên quan	102.035.993.062	102.035.993.062	180.994.939	180.994.939
Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An	89.413.382.700	89.413.382.700	-	-
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	11.821.976.056	11.821.976.056	-	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	55.644.000	55.644.000	-	-
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	140.190.000	140.190.000	-	-
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định	347.605.306	347.605.306	-	-
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	-	-	120.000.000	120.000.000
Công ty CP Thương mại Thành Thành Công	-	-	18.994.939	18.994.939
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	257.195.000	257.195.000	42.000.000	42.000.000
Phải trả người bán là các bên khác	29.311.593.770	29.311.593.770	24.723.891.334	24.723.891.334
Công ty CP Đầu tư XD TM Nhân Lộc	3.724.999.993	3.724.999.993	11.855.742.855	11.855.742.855
Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV nghệ Môi trường Bách Khoa	-	-	2.847.400.000	2.847.400.000
Công ty Cổ Phần Xây dựng Trung Kiên	6.747.840.548	6.747.840.548	1.417.372.459	1.417.372.459
Các nhà cung cấp khác	9.878.910.013	9.878.910.013	3.478.372.244	3.478.372.244
Cộng	131.347.586.832	131.347.586.832	24.904.886.273	24.904.886.273

15. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	77.029.799.675	144.420.809
Công ty TNHH Đại Thành Trung	-	52.529.076
Công ty TNHH Shenlong Fur (Việt Nam)	-	60.000.000
Công ty TNHH Heritage Food Việt Nam	48.441.959.265	-
Công ty TNHH New Materials Blue Ocean	28.581.432.458	-
Các khách hàng khác	6.407.952	31.891.733
b. Dài hạn	534.545.454.546	534.545.454.546
Người mua trả tiền trước là bên liên quan		
Công ty CP Xuất Nhập khẩu Tân Định	534.545.454.546	534.545.454.546
Cộng	611.575.254.221	534.689.875.355

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà Nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	183.688.479	1.893.676.369	1.550.381.886	526.982.962
Thuế tài nguyên	48.136.236	753.120.260	744.186.843	57.069.653
Các loại thuế khác	-	864.579.324	864.579.324	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	491.285.696	491.285.696	-
Cộng	231.824.715	4.002.661.649	3.650.433.749	584.052.615
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng còn được khấu trừ	94.138.888.448	11.139.997.493	-	82.998.890.955
Thuế TNDN	3.449.176.316	1.616.967.888	1.600.223.850	3.432.432.278
Cộng	97.588.064.764	12.756.965.381	1.600.223.850	86.431.323.233

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay bên khác	7.180.040.185	8.692.952.146
Chi phí nhà thầu	-	1.468.129.720
Chi phí điện năng đã tiêu thụ	15.259.875.437	-
Chi phí khác	715.875.584	1.090.294.272
Cộng	23.155.791.206	11.251.376.138

18. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn bao gồm doanh thu nhận trước của các dịch vụ cho thuê nhà xưởng, duy tu nhà xưởng, duy tu hạ tầng Khu Công nghiệp. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn bao gồm doanh thu nhận trước của dịch vụ cho thuê đất và hạ tầng Khu Công nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn		
Phải trả khác là các bên liên quan	743.587.672	141.298.377.090
Phải trả lại tiền thuê đất - Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	-	45.774.127.090
Phải trả tiền nhận góp vốn - Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	-	95.524.250.000
Chi phí lãi vay phải trả - Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	404.868.494	-
Chi phí lãi vay phải trả - Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	105.678.081	-
Chi phí lãi vay phải trả - Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	233.041.097	-
Phải trả khác là các tổ chức cá nhân khác	277.630.799.413	14.994.946.526
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	82.889.320.838	5.200.000.000
Phải trả lại tiền cho thuê đất theo thỏa thuận - Công ty TNHH Yue Loong (Việt Nam)	188.461.838.031	-
Ông Zhang Shi Bin	-	2.602.991.888
Ban Quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng Ngành Giao thông	5.779.463.944	5.779.463.944
Các khoản phải trả, phải nộp khác	500.176.600	1.412.490.694
Cộng	278.374.387.085	156.293.323.616
b. Dài hạn		
Nhận đặt cọc tiền để đảm bảo nhà thầu thực hiện hợp đồng - Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín - bên liên quan	27.000.000.000	27.000.000.000
Nhận đặt cọc tiền thuê đất	-	764.491.535.760
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	18.718.543.234	10.626.161.015
Cộng	45.718.543.234	802.117.696.775

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ			Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	316.262.379.919			483.554.154.446
Vay ngắn hạn	41.897.303.479	561.214.955.183	368.612.258.662	234.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (1)	41.897.303.479	377.914.955.183	269.812.258.662	150.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN I (4)	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công (5)	-	76.000.000.000	30.600.000.000	45.400.000.000
Công ty CP Khai thác và QL KCN Đặng Huỳnh (6)	-	54.300.000.000	45.200.000.000	9.100.000.000
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	18.000.000.000	18.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	274.365.076.440	249.030.328.071	274.341.250.065	249.054.154.446
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (2)	266.892.005.743	247.131.390.000	266.892.005.743	247.131.390.000
Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN I	6.250.000.000	-	6.250.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành (3)	960.980.572	184.189.816	960.980.572	184.189.816
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế VN (7)	262.090.125	1.714.748.255	238.263.750	1.738.574.630
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	771.556.970.419			505.079.750.019
Vay dài hạn	470.675.394.544	91.190.939.677	227.976.271.883	333.890.062.338
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành (3)	602.711.803	-	184.189.816	418.521.987
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (2)	470.072.682.741	91.190.939.677	227.792.082.067	333.471.540.351
Nợ thuê tài chính dài hạn	881.575.875	6.569.065.848	2.860.954.042	4.589.687.681
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế VN (7)	881.575.875	6.569.065.848	2.860.954.042	4.589.687.681
Trái phiếu dài hạn	300.000.000.000	-	133.400.000.000	166.600.000.000
BIZCH2124001	62.000.000.000	-	62.000.000.000	-
BIZCH2124002 (8)	100.000.000.000	-	30.000.000.000	70.000.000.000
BIZCH2124003 (8)	138.000.000.000	-	41.400.000.000	96.600.000.000
Cộng	1.087.819.350.338			988.633.904.465

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1): Số dư khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk theo hợp đồng cho vay với các điều khoản sau:

Số hợp đồng: 0002/2022/HĐTD-OCB-DN ngày 13/01/2022

Thời hạn vay: Duy trì hạn mức tín dụng 12 tháng kể từ ngày 13/01/2022

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ tiện ích phụ trợ của Khu Công nghiệp Thành Thành Công do Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công làm chủ đầu tư.

Số tiền vay: 150.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 10,00%/năm-12,50%/năm

Tài sản đảm bảo:

Toàn bộ dự án Khu Công nghiệp Thành Thành Công theo Giấy chứng nhận đầu tư (mã số: 5123804287) do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 26/12/2008 và các lần sửa đổi bổ sung.

- Quyền tài sản phát sinh từ 2 hợp đồng thuê đất số 01/09/HĐ-TĐ ngày 03/09/2009 và Phụ kiện số 01/3/PK-HĐTĐ ngày 17/03/2016, Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐTĐ ngày 25/01/2016 và các phụ lục sửa đổi bổ sung.

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

+ Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất hình thành trong tương lai, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang xây dựng gắn liền với đất thuộc Khu Công nghiệp.

+ Toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại đất của Khu Công nghiệp.

Số dư tại ngày 31/12/2022: 150.000.000.000 đồng.

(2): Số dư khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk theo các hợp đồng cho vay và có các điều khoản sau:

A. Số hợp đồng: 0084/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 06/4/2021

Thời hạn vay: 60 tháng

Mục đích vay: Tài trợ chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê lại tại lô B9.2 đến B9.10 (9 nhà xưởng) thuộc Khu Công nghiệp Thành Thành Công.

Hạn mức vay: 141.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay: Theo thỏa thuận tại kế ước nhận nợ. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 10,50%/năm-14,50%/năm

Tài sản đảm bảo:

Toàn bộ dự án Khu Công nghiệp Thành Thành Công theo Giấy chứng nhận đầu tư (mã số: 5123804287) do Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 26/12/2008 và các lần sửa đổi bổ sung.

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

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

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

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

Số dư tại ngày 31/12/2022: 124.325.154.351 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 34.612.614.000 đồng).

B. Số hợp đồng: 0104/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 17/8/2020

Thời hạn vay: 84 tháng

Mục đích vay: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 83.299,8 m² đất thương mại dịch vụ thuộc Khu Phức hợp Vịnh Đàm tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2020/HĐCT-THV diện tích 33.477,8 m² ngày 03/08/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2020/HĐCT-THV diện tích 49.822 m² ngày 03/08/2020, ký giữa Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công.

Hạn mức vay: 390.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 10,77%/năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tài sản đảm bảo:

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

+ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất số 01/2020/HĐCT-THV diện tích 33.477,8 m² ngày 03/8/2020 với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công.+ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2020/HĐCT-THV diện tích 49.822m² ngày 03/8/2020 với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công.

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

+ Bất động sản đã hình thành gồm 20 quyền sử dụng đất diện tích 33.477,8 m² (3,3 ha) đất thương mại dịch vụ thuộc Dự án Khu Phức Hợp Vịnh Đầm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (thời hạn sử dụng đất đến 07/4/2080, nguồn gốc đất: Nhà Nước cho thuê trả tiền 1 lần).+ Bất động sản đã hình thành gồm 05 quyền sử dụng đất diện tích 49.822 m² (4,9 ha) đất thương mại dịch vụ tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần KCN Thành Thành Công (thời hạn sử dụng đất đến 26/5/2064).

Số dư tại ngày 31/12/2022: 308.755.000.000 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 64.996.000.000 đồng).

C. Số hợp đồng: 0047/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 04/5/2020

Thời hạn vay: 36 tháng

Mục đích vay: Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Toàn Hải Vân theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 20/02/2020 và phụ lục kèm theo số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 06/4/2020.

Mục đích hợp tác: đầu tư phát triển Khu Du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đầm, thành phố Phú Quốc theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 7732734543 cấp lần đầu ngày 07/4/2010, cập nhật điều chỉnh lần 03 ngày 06/6/2019.

Hạn mức vay: 120.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay: Thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 14,10%/năm

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

Số dư tại ngày 31/12/2022: 40.000.000.000 đồng (toàn bộ là nợ dài hạn đến hạn trả).

D. Số hợp đồng: 0022/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 11/3/2020

Thời hạn vay: 36 tháng

Mục đích vay: Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Toàn Hải Vân theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 20/02/2020 và phụ lục kèm theo số 01/2020/HĐHTKD/THV-TTCIZ ngày 06/4/2020.

Mục đích hợp tác: đầu tư phát triển Khu Du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đầm, thành phố Phú Quốc theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Đầu tư số 7732734543 cấp lần đầu ngày 07/4/2010, cập nhật điều chỉnh lần 3 ngày 06/6/2019.

Hạn mức vay: 140.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay: Thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 14,60%/năm

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

Số dư tại ngày 31/12/2022: 13.867.000.000 đồng (toàn bộ là nợ dài hạn đến hạn trả).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

E. Số hợp đồng: 0066/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 30/7/2019

Thời hạn vay: 48 tháng

Mục đích vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp (Giai đoạn 2)

Hạn mức vay: 400.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay: Thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 10,30%/năm-12,90%/năm

Tài sản đảm bảo:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất

+ Số 01/09/HĐ-TĐ ngày 03/9/2009 và Phụ kiện số 01/3/PK-HĐTĐ ngày 17/3/2016, Số 06/01-HĐTĐ ngày 25/01/2016

+ Diện tích được công nhận theo Hợp đồng thuê đất ban đầu: 7.586.995,80 m² tương ứng 5.197.095,8 m² đất thương phẩm. Diện tích đất thương phẩm cập nhật biến động mới nhất ngày 16/5/2019 là 2.918.861,75 m².

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

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

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

Số dư tại ngày 31/12/2022: 93.655.776.000 đồng (toàn bộ là nợ dài hạn đến hạn trả).

(3): Số dư khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành theo các hợp đồng cho vay và có các điều khoản sau:

A. Số hợp đồng: 63/2018/HĐTD/TTKD BTH/02 ngày 23/3/2018

Thời hạn vay: 60 tháng

Mục đích vay: Mua xe ô tô phục vụ nhu cầu vận tải nội bộ của Doanh nghiệp

Số tiền vay: 640.000.000 đồng.

Lãi suất vay: Thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 13,80%/năm

Hình thức đảm bảo: đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Số dư tại ngày 31/12/2022: 32.000.000 đồng (toàn bộ là nợ dài hạn đến hạn trả).

B. Số hợp đồng: 251/2020/HĐTD/Q3/01 ngày 24/9/2020

Thời hạn vay: 72 tháng

Mục đích vay: Mua xe 1 xe TOYOTA CAMRY phục vụ mục đích đi lại và chở cán bộ công nhân viên của chính doanh nghiệp.

Số tiền vay: 926.000.000 đồng.

Lãi suất vay: Thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 14,35%/năm

Hình thức đảm bảo: đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Số dư tại ngày 31/12/2022: 570.711.803 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 152.189.816 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(4): Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh 1 theo hợp đồng cho vay với các điều khoản sa

Số hợp đồng: 169/2022- HĐCVHM/NHCT902-TTCIZ ngày 23/8/2022

Thời hạn vay: 06 tháng

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay: Thỏa thuận tại Khế ước nhận nợ. Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022: 9,50%/năm

Tài sản đảm bảo:

- Các Hợp đồng Đảm bảo được xác lập trước và/ hoặc cùng thời điểm ký kết Hợp đồng này có quy định hoặc dẫn chiếu nghĩa vụ được đảm bảo bao gồm nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này gồm: Hợp đồng thế chấp số 064/2020/HĐBĐ/NHCT902-DANGHUYNH ngày 06/05/2020 và các văn bản sửa đổi bổ sung.

- Bên cho vay cấp tín dụng cho Bên vay có đảm bảo đầy đủ bằng tài sản đảm bảo là các tài sản đáp ứng điều kiện nhận tài sản bảo đảm của Bên cho Vay.

Tài sản đảm bảo: QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 3104, tờ bản đồ số 2, xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (Kho K2)

Số dư tại ngày 31/12/2022: 30.000.000.000 đồng.

(5) Khoản vay từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công theo các hợp đồng cho vay và với các điều khoản sau:

A. Số hợp đồng: 024/2022/HĐCV ngày 28/4/2022

Thời hạn vay: 12 tháng

Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn đầu tư KCN Thành Thành Công

Số tiền vay: 58.000.000.000 đồng

Lãi suất vay: 10,50%/năm

Hình thức đảm bảo: Tín chấp

Số dư tại ngày 31/12/2022: 27.400.000.000 đồng.

B. Số hợp đồng: 051/2022/HĐCV ngày 03/11/2022

Thời hạn vay: 12 tháng

Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn đầu tư KCN Thành Thành Công

Số tiền vay: 18.000.000.000 đồng

Lãi suất vay: 10,50%/năm

Hình thức đảm bảo: Tín chấp

Số dư tại ngày 31/12/2022: 18.000.000.000 đồng.

(6) Khoản vay từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh theo các hợp đồng cho vay với các điều khoản sau:

A. Số hợp đồng: 238/2022/HĐCV/ĐH-TTCIZ ngày 16/12/2022

Thời hạn vay: 11 tháng

Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn kinh doanh

Số tiền vay: 8.000.000.000 đồng.

Lãi suất vay: 13,00%/năm

Hình thức đảm bảo: Tín chấp

Số dư tại ngày 31/12/2022: 8.000.000.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

B. Số hợp đồng: 221/2022/HĐCV/ĐH-TTCIZ ngày 28/11/2022

Thời hạn vay: 03 tháng

Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn kinh doanh

Số tiền vay: 1.100.000.000 đồng.

Lãi suất vay: 6,00%/năm

Hình thức đảm bảo: Tín chấp

Số dư tại ngày 31/12/2022: 1.100.000.000 đồng.**(7): Khoản thuê tài chính từ Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam theo các hợp đồng Cho Thuê Tài chính sau:**

Hợp đồng Cho Thuê Tài chính số 2021-00161-000 ngày 02/12/2021 và thông báo số 2021-00161-001 ngày 21/01/2022 với số tiền thuê tài chính là 1.272.900.000 đồng thời hạn 48 tháng (21/01/2022 đến 20/01/2026), lãi suất thuê tại ngày 31/12/2022 là 9,77%/năm. Số nợ thuê tài chính còn phải trả tại ngày 31/12/2022 là 881.575.875 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 285.916.500 đồng). Nợ gốc và lãi thuê tài chính phải trả vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm trong thông báo số 2021-00161-001 ngày 21/01/2022.

- Hợp đồng Cho Thuê Tài chính số 2021-00164-000 ngày 24/12/2021 và thông báo số 2021-00164-001 ngày 21/06/2022 với số tiền thuê tài chính là 4.064.727.273 đồng thời hạn 48 tháng (21/06/2022 đến 20/6/2026), lãi suất thuê tại ngày 31/12/2022 là 9,77%/năm. Số nợ thuê tài chính còn phải trả tại ngày 31/12/2022 là 3.194.347.861 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 912.670.824 đồng). Nợ gốc và lãi thuê tài chính phải trả vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm trong thông báo số 2021-00164-001 ngày 21/6/2022.

- Hợp đồng Cho Thuê Tài chính số 2022-00187-000 ngày 22/8/2022 và thông báo số 2022-00187-001 ngày 12/01/2023 với số tiền thuê tài chính là 2.504.338.575 đồng với thời hạn 48 tháng (12/01/2023 đến 11/01/2027), lãi suất thuê tại ngày 31/12/2022 là 9,60%/năm. Số nợ thuê tài chính còn phải trả tại ngày 31/12/2022 là 2.252.338.575 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 516.160.931 đồng). Nợ gốc và lãi thuê tài chính phải trả vào ngày 25 hàng tháng theo lịch trả nợ đính kèm trong thông báo số 2022-00187-001 ngày 12/01/2023.

(8): Quỹ Đầu Tư Hạ Tầng PVI mua 966.000 trái phiếu, mệnh giá trái phiếu 100.000 đồng/trái phiếu, tổng mệnh giá trái phiếu mua là 96.600.000.000 đồng, ngày phát hành trái phiếu 23/12/2021, ngày đáo hạn trái phiếu 15/10/2024; và 700.000 trái phiếu, mệnh giá trái phiếu 100.000 đồng/trái phiếu, tổng mệnh giá trái phiếu mua là 70.000.000.000 đồng, ngày phát hành trái phiếu 07/12/2021, ngày đáo hạn trái phiếu 15/10/2024. Lãi suất trái phiếu: Trái phiếu có lãi suất kết hợp giữa lãi suất cố định và thả nổi.

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

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

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Số đầu năm (01/01)

Năm 2022

Năm 2021

7.086.420.268

6.245.906.584

Tăng do trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế

5.784.734.928

4.588.982.532

Chi từ quỹ

(4.072.268.616)

(3.748.468.848)

Số cuối năm (31/12)

8.798.886.580

7.086.420.268

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

23. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	800.000.000.000	12.610.441.549	119.502.139.161	932.112.580.710
Lợi nhuận	-	-	64.274.832.535	64.274.832.535
Trích lập quỹ	-	7.648.304.220	(12.237.286.752)	(4.588.982.532)
Chi trả cổ tức	-	-	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
Chi phí HĐQT	-	-	(3.059.321.688)	(3.059.321.688)
Số dư tại ngày 31/12/2021	800.000.000.000	20.258.745.769	128.480.363.256	948.739.109.025
Số dư tại ngày 01/01/2022	800.000.000.000	20.258.745.769	128.480.363.256	948.739.109.025
Tăng vốn	537.000.000.000	-	-	537.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	1.747.828.215	1.747.828.215
Trích lập quỹ	-	6.427.483.254	(12.212.218.182)	(5.784.734.928)
Chi trả cổ tức	-	-	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
Chi phí HĐQT	-	-	(3.856.489.952)	(3.856.489.952)
Thuế phạt do bị truy thu thuế từ năm 2019-2021	-	-	(1.600.223.850)	(1.600.223.850)
Số dư tại ngày 31/12/2022	1.337.000.000.000	26.686.229.023	72.559.259.487	1.436.245.488.510

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ vốn góp	01/01/2022	Tỷ lệ vốn góp
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	682.230.500.000	51,0269%	300.000.000.000	37,5000%
Công ty CP Toàn Hải Vân	409.000.000.000	30,5909%	255.000.000.000	31,8750%
Công ty CP TM Nguyễn Kim Đà Nẵng	100.000.000.000	7,4794%	100.000.000.000	12,5000%
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	95.274.680.000	7,1260%	95.274.680.000	11,9090%
Bà Huỳnh Bích Ngọc	45.000.000.000	3,3657%	45.000.000.000	5,6250%
Các cổ đông khác	5.494.820.000	0,4111%	4.725.320.000	0,5910%
Cộng	1.337.000.000.000	100,00%	800.000.000.000	100,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn góp của chủ sở hữu	1.337.000.000.000	800.000.000.000
Vốn góp đầu năm	800.000.000.000	800.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	537.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.337.000.000.000	800.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	133.700.000	80.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	133.700.000	80.000.000
Cổ phiếu phổ thông	133.700.000	80.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	133.700.000	80.000.000
Cổ phiếu phổ thông	133.700.000	80.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2022		01/01/2022	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	912,92	21.380.586	931,46	18.859.175
EUR	100,00	2.504.300	100,00	2.557.600
Cộng		23.884.886		21.416.775

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tiện ích Khu Công nghiệp	596.481.146.562	439.583.634.788
Doanh thu thuần về cho thuê đất và hạ tầng Khu Công nghiệp	104.623.868.326	87.284.909.176
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	270.454.546	-
Doanh thu thuần về cho thuê nhà xưởng	31.394.571.093	21.870.481.432
Doanh thu thuần về chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư	37.363.636	52.363.636
Doanh thu thuần về hợp tác kinh doanh	1.296.916.129	11.018.301.371
Cộng	734.104.320.292	559.809.690.403

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của dịch vụ tiện ích Khu Công nghiệp	524.664.785.011	398.851.014.616
Giá vốn đất và hạ tầng Khu Công nghiệp	61.289.385.515	53.970.600.951
Giá vốn bán thành phẩm	212.708.250	-
Giá vốn nhà xưởng cho thuê	11.901.600.875	9.059.280.042
Giá vốn hạ tầng khu dân cư	37.363.636	52.363.636
Cộng	598.105.843.287	461.933.259.245

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.346.598.660	2.480.577.972
Lãi cho vay	7.336.993.344	8.436.066.758
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.000.000.000	26.134.404.819
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	760.037.926	91.273.601
Lãi thanh lý chứng khoán kinh doanh	-	72.504.400.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	62.408.685.898	82.000.000
Lãi tiền ứng trước cho nhà cung cấp	15.481.725.073	833.571.617
Cộng	93.334.040.901	110.562.294.767

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí lãi vay	23.545.050.805	26.516.880.986
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	284.202.006	560.545.680
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	4.729.641	-
Lỗ do thanh lý chứng khoán kinh doanh	-	124.456.940.400
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	181.610.387.853	(31.393.624.486)
Chi phí tài chính khác	246.486.484	1.199.502.545
Cộng	205.690.856.789	121.340.245.125

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022	Năm 2021
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.842.514.676	2.122.194.624
Chi phí vật liệu, bao bì	2.499.592	8.581.850
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	35.137.785	24.013.385
Chi phí khấu hao TSCĐ	14.965.909	179.590.914
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.255.624.586	2.950.964.234
Chi phí bằng tiền khác	609.833.057	601.153.200
Cộng	5.760.575.605	5.886.498.207



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Năm 2022

Năm 2021

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên

6.448.843.961

4.661.883.642

Chi phí vật liệu, bao bì

61.550.697

68.765.918

Chi phí đồ dùng văn phòng

614.809.695

371.062.647

Chi phí khấu hao TSCĐ

2.211.923.250

1.286.466.783

Thuế, phí, lệ phí

9.618.091

26.928.000

Chi phí dịch vụ mua ngoài

590.756.777

1.434.311.828

Chi phí bằng tiền khác

7.568.415.153

8.137.200.326

Cộng**17.505.917.624****15.986.619.144****6. Thu nhập khác**

Năm 2022

Năm 2021

Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và công cụ dụng cụ

561.767.723

69.602.724

Thu nhập từ dịch vụ tư vấn quản lý

340.000.000

-

Thu nhập do khách bỏ cọc

324.358.902

-

Thu nhập từ xóa công nợ phải trả

640.016.982

-

Các khoản khác

70.515.668

1.168.409.041

Cộng**1.936.659.275****1.238.011.765****7. Chi phí khác**

Năm 2022

Năm 2021

Chi phí do xóa công nợ phải thu

57.726.462

-

Các khoản chi phí phạt

487.285.696

-

Các khoản khác

2.242.752

84.767.177

Cộng**547.254.910****84.767.177****8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Năm 2022

Năm 2021

Lợi nhuận trước thuế

1.764.572.253

66.378.608.037

Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế

3.570.308.512

1.831.306.826

Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế

-

-

Tổng thu nhập chịu thuế TNDN

5.334.880.765

68.209.914.863

Thu nhập được miễn thuế TNDN

(5.000.000.000)

(26.134.404.819)

Thu nhập tính thuế

334.880.765

42.075.510.044

Trong đó,

Hoạt động chính (10%)

96.523.201.978

56.471.308.302

Hoạt động khác (20%)

(96.188.321.213)

(14.395.798.258)

Thuế suất thuế TNDN

10%

10%

Chi phí thuế TNDN trong năm

33.488.077

4.207.551.004

Chi phí thuế TNDN được giảm (50%)

(16.744.039)

(2.103.775.502)

Chi phí thuế TNDN năm hiện hành phải nộp

16.744.038

2.103.775.502

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

9.1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản cho vay, vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+200	(16.799.734.830)
VND	-200	16.799.734.830
Năm trước		
VND	+200	(19.425.383.517)
VND	-200	19.425.383.517

Mức tăng/ (giảm) điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 370.628.901.000 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 110.944.178.500 đồng). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 02% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 7.412.578.020 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 02% lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 7.412.578.020 đồng Việt Nam.

9.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

9.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	483.554.154.446	505.079.750.019	-	988.633.904.465
Phải trả người bán	131.347.586.832	-	-	131.347.586.832
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	301.530.178.291	45.718.543.234	-	347.248.721.525
Cộng	916.431.919.569	550.798.293.253	-	1.467.230.212.822

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	316.262.379.919	771.556.970.419	-	1.087.819.350.338
Phải trả người bán	24.904.886.273	-	-	24.904.886.273
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	167.544.699.754	802.117.696.775	-	969.662.396.529
Cộng	508.711.965.946	1.573.674.667.194	-	2.082.386.633.140

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các nhà cung cấp và các bên cho vay, bên mua trái phiếu hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần Tài sản cố định hữu hình, Bất động sản đầu tư, Tài sản dở dang dài hạn, Quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại đất của Khu công nghiệp và tài sản bảo đảm của bên thứ ba làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

10. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG
 Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	686.005.158.806	(205.430.348.329)	162.829.422.976	(23.819.960.476)
- Phải thu khách hàng	429.699.213.324	-	4.829.566.238	-
- Phải thu về cho vay	104.022.000.000	-	103.172.000.000	-
- Phải thu khác	232.829.766.459	-	171.200.858.759	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	44.625.162.959	-	13.378.174.467	-
TỔNG CỘNG	1.497.181.301.548	(205.430.348.329)	455.410.022.440	(23.819.960.476)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	988.633.904.465	-	1.087.819.350.338	-
- Phải trả người bán	131.347.586.832	-	24.904.886.273	-
- Phải trả khác	324.092.930.319	-	958.411.020.391	-
- Nợ phải trả tài chính khác	23.155.791.206	-	11.251.376.138	-
TỔNG CỘNG	1.467.230.212.822	-	2.082.386.633.140	-
			1.291.750.953.219	431.590.061.964

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là:

- Bà Triệu Phi Yến
- Bà Đặng Nhân Dung
- Bà Huỳnh Bích Ngọc

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt: Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 6.638.520.644 đồng (năm trước là 4.134.738.397 đồng).

Mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm:

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản TTC Land Long An	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Thái Tôn	Công ty con của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	Công ty có vốn đầu tư của Đặng Huỳnh
Công ty TNHH TM DV Tổng Kho Vĩnh Đàm	Công ty liên kết của Đặng Huỳnh
Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Gia Lai	Cổ đông của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Công ty liên kết của Năng lượng Sạch Ninh Thuận
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Cổ đông của Năng lượng Sạch Ninh Thuận

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hàng Tiêu dùng Biên Hòa	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Ứng dụng Mía Đường Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty có vốn đầu tư của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công - Chi nhánh Miền Bắc	Công ty có vốn đầu tư của Đặng Huỳnh
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty cùng Tập đoàn
Chi nhánh Công ty CP Du lịch Thành Thành Công tại Bến Tre	Công ty cùng Tập đoàn
Chi nhánh Công ty CP Du lịch Thành Thành Công tại Bình Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công - TTC Hotel Premium - Phan Thiết	Công ty cùng Tập đoàn
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng - Khách Sạn Ngọc Lan	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc tế TTC	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh	Công ty có vốn đầu tư
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Công ty cùng Tập đoàn

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cổ đông góp vốn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.056.000.000	
		Lãi cho vay	464.883.506	
		Chia cổ tức năm 2021	12.750.000.000	
		Phải thu (tiền cọc)		2.886.540.000
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ		484.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty mẹ	Nhận tiền góp vốn	440.706.250.000	
		Chuyển nhượng cổ phần	21.969.997.500	
		Vay vốn	76.000.000.000	
		Chia cổ tức năm 2021	15.000.000.000	
		Nhận cung cấp dịch vụ	3.638.733.556	
		Lãi đi vay	3.494.112.330	
		Phải trả gốc vay		(45.400.000.000)
		Phải trả lãi vay		(404.868.494)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Công ty con	Vay vốn	54.300.000.000	
		Cho vay	52.800.000.000	
		Doanh thu bán hàng	206.818.182	
		Lãi cho vay	23.430.138	
		Nhận cung cấp dịch vụ	5.000.000	
		Lãi đi vay	230.272.605	
		Phải trả gốc vay		(9.100.000.000)
		Phải trả lãi vay		(105.678.081)
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty con	Phải thu (tiền cọc)		67.400.000.000
		Nhận cung cấp dịch vụ	181.282.348	
		Phải trả tiền nhận cung cấp dịch vụ		(55.644.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản TTC Land Long An	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh	Chuyển nhượng cổ phần	709.269.165.000	
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	384.813.382.700	
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần		413.869.165.000
		Phải thu góp vốn kinh doanh		101.050.000.000
		Phải trả chuyển nhượng cổ phần		(89.413.382.700)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Công ty con của Đặng Huỳnh	Vay vốn	5.000.000.000	
		Lãi đi vay	11.575.343	
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Thái Tôn	Công ty con của Đặng Huỳnh	Cho vay	41.000.000.000	
		Lãi cho vay	208.482.192	
		Phải thu gốc cho vay		41.000.000.000
		Phải thu lãi cho vay		208.482.192
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hoà	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh	Doanh thu bán hàng	63.636.364	
Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh	Mua nguyên vật liệu	16.277.777	
Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín	Công ty cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	2.922.605.478	
		Thu tiền gốc cho vay	12.500.000.000	
		Phải thu lãi cho vay		7.043.671.228
		Phải thu gốc cho vay		28.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	4.926.379.098	
		Cổ tức được chia	5.000.000.000	
		Lãi cho vay	141.339.015	
		Thu tiền gốc vay	2.600.000.000	
		Phải thu gốc cho vay		1.218.000.000
		Phải thu lợi nhuận được chia		5.000.000.000
		Phải thu tiền lãi cho vay		17.382.877
		Phải trả tiền dịch vụ		(392.806.837)
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	10.117.846	
Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc	Công ty cùng Tập đoàn	Hoàn trả tiền cho thuê đất	45.774.127.090	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Cổ đông của Năng lượng Sạch Ninh Thuận	Mua cổ phần	7.952.608.174	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Hàng Tiêu dùng Biên Hòa	Công ty cùng Tập đoàn	Cho thuê mặt bằng	45.000.000	
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Ứng dụng Mía Đường Thành Thành Công	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	33.950.001	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Công ty cùng Tập đoàn	Vay vốn	18.000.000.000	
		Nhận tiền cọc mua cổ phần	20.000.000.000	
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.267.082.717	
		Mua dịch vụ	110.015.781.039	
		Lãi đi vay	233.041.097	
		Phải thu tiền dịch vụ		350.779.004
		Phải trả chi phí thi công		(11.821.976.056)
		Phải trả tiền lãi vay		(233.041.097)
		Phải trả tiền nhận ký quỹ		(27.000.000.000)
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	2.631.592.774	
		Phải trả tiền nhận trước tiền cho thuê đất		(534.545.454.546)
		Phải trả tiền mua dịch vụ		(347.605.306)
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng Tập đoàn	Mua hàng hoá, dịch vụ	222.675.926	
		Phải trả tiền mua hàng hóa và dịch vụ		(140.190.000)
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty có vốn đầu tư của Đặng Huỳnh	Mua hàng hoá	10.238.095	
		Cung cấp dịch vụ	45.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công - Chi nhánh Miền Bắc	Công ty có vốn đầu tư của Đặng Huỳnh	Nhận cung cấp dịch vụ	227.571.560	
Công ty CP Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	49.106.373	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công - TTC Hotel Premium - Phan Thiết	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	27.169.159	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng - Khách Sạn Ngọc Lan	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	130.019.024	
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc tế TTC	Công ty cùng Tập đoàn	Nhận cung cấp dịch vụ	1.391.833.487	
		Phải trả tiền mua dịch vụ		(257.195.000)
Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh	Công ty có vốn đầu tư	Lãi cho vay	913.092.822	
		Mua hàng hoá	19.500.000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông góp vốn	Chia cổ tức năm 2021	4.763.734.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cổ đông góp vốn	Chia cổ tức năm 2021	5.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Công ty cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	1.544.326.274	
		Lãi tiền ứng trước	15.481.725.073	
		Phải thu tiền ứng trước		93.912.127.624
		Phải thu tiền lãi ứng trước		2.870.960.850
Bà Đặng Nhân Dung	Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	Lãi cho vay	956.529.178	
		Phải thu lãi cho vay		2.100.597.671
		Phải thu gốc cho vay		7.870.000.000
Bà Triệu Phi yến	Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	Lãi cho vay	1.574.411.837	
		Phải thu lãi cho vay		3.275.660.386
		Phải thu gốc cho vay		14.934.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	Chia cổ tức năm 2021	2.137.500.000	

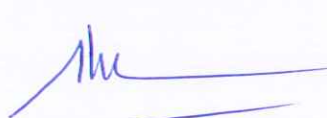
3. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



TRẦN THỊ LOAN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ SEN



Tây Ninh, ngày 17 tháng 3 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG