

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 52

3900
CỘNG
CỔ P
CỘNG
THA
BẢNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG** (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán của Công ty năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung về Công ty:

- 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 08 ngày 12 tháng 01 năm 2024 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 07 ngày 24 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp;
- Tên tiếng anh: THANH THANH CONG INDUSTRIAL ZONE JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: TTC INDUSTRIAL ZONE
- Trụ sở chính tại: Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
- Lĩnh vực kinh doanh và ngành nghề của Công ty: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Loại hình Doanh nghiệp: Công ty Cổ phần.

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

Họ và tên

Ông Đặng Hồng Anh
Ông Đỗ Huy Hiệp
Ông Tô Hoài Long
Ông Nguyễn Thành Chương

Chủ tịch
Phó Chủ tịch thường trực
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên

Bà Nguyễn Thùy Vân
Bà Phạm Ngọc Thanh Mai
Ông Mai Văn Nhớ

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên

Ông Nguyễn Thành Chương
Bà Tô Thị Mỹ
Bà Đinh Thị Ngọc Trang
Ông Lê Quang Vũ
Bà Nguyễn Thị Nghi
Ông Nguyễn Thái Sơn
Ông Lê Văn Lộc
Bà Trần Thị Sen

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc thường trực
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Giám đốc Khối kinh doanh kho vận
Giám đốc Khối dự án
Giám đốc hỗ trợ
Kế toán trưởng

Đại diện theo pháp luật

Họ và tên

Ông Đặng Hồng Anh
Ông Nguyễn Thành Chương

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
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 2023 theo Giấy ủy quyền số 30/2023/QĐ-CT.HĐQT ngày 12 tháng 09 năm 2023.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

3. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.

4. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

5. Xác nhận

Chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính riêng bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tây Ninh, ngày 18 tháng 03 năm 2024

Thay mặt và đại diện cho Công ty, *CTV*



Nguyễn Thành Chương
Tổng Giám đốc

Số:343/2023/DFK-BCKiT

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 18 tháng 03 năm 2024, từ trang 04 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập, 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 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 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 quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc 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 các 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

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 2023, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐFK VIỆT NAM



NGUYỄN LƯƠNG NHÂN

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHNKT: 0182-2023-042-1

Joe

LÊ ĐÌNH HUYỀN

Kiểm toán viên

Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHNKT: 1756-2023-042-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 31/12/2023

MẪU B 01 – DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.845.811.318.157	1.540.734.481.798
I . Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	40.593.974.923	44.625.162.959
1 . Tiền	111		10.027.464.237	16.225.162.959
2 . Các khoản tương đương tiền	112		30.566.510.686	28.400.000.000
II . Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		461.901.366.378	480.574.810.477
1 . Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	686.005.158.806	686.005.158.806
2 . Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2	(229.447.444.429)	(205.430.348.329)
3 . Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	5.343.652.001	-
III . Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.261.122.789.803	919.496.040.549
1 . Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	275.140.782.897	429.699.213.324
2 . Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	120.818.883.453	94.426.330.566
3 . Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.6	233.060.000.000	104.022.000.000
4 . Phải thu ngắn hạn khác	136	V.7a	632.103.123.453	291.348.496.659
IV . Hàng tồn kho	140	V.8	2.457.091.084	3.759.721.759
1 . Hàng tồn kho	141		2.457.091.084	3.759.721.759
2 . Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V . Tài sản ngắn hạn khác	150		79.736.095.969	92.278.746.054
1 . Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	4.951.864.169	5.847.422.821
2 . Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	V.10	74.784.231.800	82.998.890.955
3 . Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.10	-	3.432.432.278
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.403.307.377.023	6.167.188.998.438
I . Các khoản phải thu dài hạn	210		2.746.507.033	2.713.507.033
1 . Phải thu dài hạn khác	216	V.7b	2.746.507.033	2.713.507.033
II . Tài sản cố định	220		339.698.962.473	337.214.395.278
1 . Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	331.727.146.880	329.439.240.665
- Nguyên giá	222		504.298.074.803	475.534.473.003
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(172.570.927.923)	(146.095.232.338)
2 . Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	6.097.709.178	6.848.067.378
- Nguyên giá	225		7.207.764.690	7.207.764.690
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.110.055.512)	(359.697.312)
3 . Tài sản cố định vô hình	227	V.13	1.874.106.415	927.087.235
- Nguyên giá	228		2.823.857.518	1.683.417.518
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(949.751.103)	(756.330.283)
III . Bất động sản đầu tư	230	V.14	2.778.521.819.171	2.784.959.035.133
- Nguyên giá	231		3.134.468.073.998	3.086.604.414.499
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(355.946.254.827)	(301.645.379.366)
IV . Tài sản dở dang dài hạn	240		1.185.503.573.584	1.118.774.736.758
1 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.15	1.185.503.573.584	1.118.774.736.758
V . Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.16	1.897.565.070.663	1.713.105.440.098
1 . Đầu tư vào công ty con	251		1.762.302.508.963	1.593.280.513.398
2 . Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		119.824.926.700	119.824.926.700
3 . Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		15.437.635.000	-
VI . Tài sản dài hạn khác	260		199.271.444.099	210.421.884.138
1 . Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	199.271.444.099	210.421.884.138
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		8.249.118.695.180	7.707.923.480.236

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023

MẪU B 01 – DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C - NỢ PHẢI TRẢ	100		6.737.418.751.029	6.271.677.991.726
I . Nợ ngắn hạn	310		968.193.643.300	1.122.536.178.896
1 . Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17	55.381.761.886	131.347.586.832
2 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.18	144.640.588.656	77.029.799.675
3 . Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	4.153.707.893	584.052.615
4 . Phải trả người lao động	314		47.240.000	-
5 . Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	30.712.145.300	23.155.791.206
6 . Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20	145.652.874.790	119.691.520.457
7 . Phải trả ngắn hạn khác	319	V.21a	190.791.165.185	278.374.387.085
8 . Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	394.523.020.388	483.554.154.446
9 . Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.23	2.291.139.202	8.798.886.580
II . Nợ dài hạn	330		5.769.225.107.729	5.149.141.812.830
1 . Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.18	534.545.454.546	534.545.454.546
2 . Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20	4.917.236.136.154	4.051.912.482.956
3 . Phải trả dài hạn khác	337	V.21b	23.893.142.184	45.718.543.234
4 . Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	281.664.792.770	505.079.750.019
5 . Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.885.582.075	11.885.582.075
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.24	1.511.699.944.151	1.436.245.488.510
I . Vốn chủ sở hữu	410		1.511.699.944.151	1.436.245.488.510
1 . Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.337.000.000.000	1.337.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.337.000.000.000	1.337.000.000.000
2 . Quỹ đầu tư phát triển	418		26.686.229.023	26.686.229.023
3 . Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		148.013.715.128	72.559.259.487
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		68.205.703.918	70.811.431.272
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		79.808.011.210	1.747.828.215
II . Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.249.118.695.180	7.707.923.480.236

Người lập biểu
Trần Thị Loan

Kế toán trưởng
Trần Thị Sen

Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Chương
Ngày 18 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

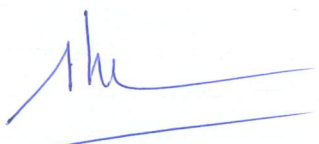
Mẫu B 02-DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		887.240.211.629	734.104.320.292
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	887.240.211.629	734.104.320.292
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	686.032.793.102	598.105.843.287
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		201.207.418.527	135.998.477.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	33.250.480.299	93.334.040.901
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	82.820.146.405	205.690.856.789
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		52.903.237.418	23.545.050.805
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	6.612.685.645	5.760.575.605
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	59.963.964.816	17.505.917.624
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		85.061.101.960	375.167.888
11. Thu nhập khác	31		4.458.600.878	1.936.659.275
12. Chi phí khác	32		192.632.517	547.254.910
13. Lợi nhuận khác	40	VI.7	4.265.968.361	1.389.404.365
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		89.327.070.321	1.764.572.253
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	9.519.059.111	16.744.038
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		79.808.011.210	1.747.828.215



Người lập biểu
Trần Thị Loan



Kế toán trưởng
Trần Thị Sen



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Chương
Ngày 18 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu B 03-DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	89.327.070.321	1.764.572.253
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	84.509.945.197	95.735.118.671
- Các khoản dự phòng	03	24.017.096.100	181.610.387.853
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(179.391.205)	4.729.641
- (Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(34.462.708.108)	(93.135.776.554)
- Chi phí lãi vay	06	52.903.237.418	23.545.050.805
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	216.115.249.723	209.524.082.669
- (Tăng) các khoản phải thu	09	(227.774.653.367)	(18.191.121.669)
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	1.302.630.675	(844.965.090)
- Tăng các khoản phải trả	11	950.367.910.166	474.960.271.787
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	12.045.998.691	(32.795.025.809)
- (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(551.241.019.830)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(37.506.657.554)	(25.057.962.766)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.711.287.331)	(1.600.223.850)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	149.368.367.561	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	(4.072.268.616)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.060.207.558.564	50.681.766.826
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(443.216.446.853)	(355.645.025.420)
- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	10.294.217.193	734.977.000
- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(699.973.652.001)	(136.950.000.000)
- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	465.602.000.000	137.083.603.288
- Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(455.632.003.265)	(295.400.000.000)
- Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	342.760.312.500	317.369.997.500
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	28.221.313.428	17.994.816.660
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(751.944.258.998)	(314.811.630.972)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	440.706.250.000
- Tiền thu từ đi vay	33	661.819.747.215	652.405.894.860
- Tiền trả nợ gốc vay	34	(972.551.090.267)	(756.775.937.044)
- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(1.714.748.255)	(970.425.537)
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27.787.500)	(39.984.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(312.473.878.807)	295.381.582.279
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(4.210.579.241)	31.251.718.133
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	44.625.162.959	13.378.174.467
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	179.391.205	(4.729.641)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	40.593.974.923	44.625.162.959

Người lập biểu
Trần Thị Loan

Kế toán trưởng
Trần Thị Sen



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Chương
Ngày 18 tháng 03 năm 2024

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG (gọi tắt là "Công ty"), 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 08 ngày 12 tháng 01 năm 2024 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 07 ngày 24 tháng 3 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2023 là: 1.337.000.000.000 đồng.

Vốn thực góp của Công ty tại ngày 31/12/2023 là: 1.337.000.000.000 đồng.

2. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty: Tổng hợp nhiều loại hình kinh doanh

3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

- Hoạt động trợ giúp xã hội không tập trung khác;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi;
- Sửa chữa thiết bị liên lạc;
- Sản xuất điện
- 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;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- 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;
- 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;
- 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 để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Trồng lúa;
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Trồng cây mía;
- Trồng cây thuốc lá, thuốc lào;
- Trồng cây lấy sợi;
- Trồng cây có hạt chứa dầu;
- Trồng cây hàng năm khác;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây lấy quả chứa dầu;
- Trồng cây điều;
- Trồng cây hồ tiêu;
- Trồng cây cao su;
- Trồng cây cà phê;

- Trồng cây chè;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp;
- Chăn nuôi trâu, bò và sản xuất giống trâu bò;
- Chăn nuôi ngựa, lừa, la và sản xuất giống ngựa, lừa;
- Chăn nuôi dê, cừu và sản xuất giống dê, cừu, hươu, nai;
- Chăn nuôi gia cầm;
- Chăn nuôi khác;
- Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Hoạt động dịch vụ chăn nuôi;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch;
- Xử lý hạt giống để nhân giống;
- Săn bắt, đánh bắt và hoạt động dịch vụ có liên quan;
- Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp;
- 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;
- 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, lúa mì, hạt ngũ cốc khác, bột mì;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn tổng hợp;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu (Trừ hoạt động khí tượng thủy văn);
- 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;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (Trừ: Bán buôn máy móc, thiết bị y tế)
- 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 không kèm người điều khiển;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Sản xuất thiết bị truyền thông;
- Sản xuất thiết bị đo lường, kiểm tra, định hướng và điều khiển;
- Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;
- Sản xuất pin và ắc quy;
- Sản xuất dây cáp, sợi cáp quang học;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nhân văn;
- Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm;
- Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Kinh doanh dịch vụ bảo vệ;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa;
- Môi giới hợp đồng hàng hóa và chứng khoán;
- Bán lẻ thủy sản tươi sống, đông lạnh lưu động hoặc tại chợ; Bán lẻ rau, quả lưu động hoặc ngoài chợ;
- Khai thác lâm sản khác từ gỗ;
- Thu nhập lâm sản khác từ gỗ;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực kỹ thuật và công nghệ;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học y, dược;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học nông nghiệp;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học xã hội;

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh 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 2023: 227 người (Ngày 31/12/2022: 211 người)

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

Các thông tin so sánh đầu năm đã được kiểm tra, phân loại lại để phù hợp với số liệu cuối năm.

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 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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 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 các khoản tương đương tiền

- Nguyên tắc xác định các khoản tiền mặt, tiền gửi ngân hàng

Là chỉ tiêu phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm: Tiền mặt tại quỹ của Doanh nghiệp, tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

- Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đối với tiền mặt tại thời điểm lập báo cáo, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền mặt bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (do doanh nghiệp tự lựa chọn) tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Đối với tiền gửi ngân hàng tại thời điểm lập báo cáo tài chính, doanh nghiệp đánh giá lại số dư ngoại tệ theo nguyên tắc: Tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng khi đánh giá lại số dư tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ là tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều tài khoản ngoại tệ ở nhiều ngân hàng khác nhau và tỷ giá mua của các ngân hàng không có sự chênh lệch đáng kể thì có thể lựa chọn tỷ giá mua của một trong các ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ làm căn cứ đánh giá lại.

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.

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 ghi nhận 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 khế 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.

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.

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.	

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
Quyền sử dụng đất	35 - 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, chi phí sửa chữa nhà xưởng và 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.

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.

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 phân 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 lại quyền sử dụng đất và hạ tầng khu công nghiệp, doanh thu cho thuê nhà xưởng

Doanh thu cho thuê lại quyền sử dụng 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 8 ngày 12 tháng 01 năm 2024 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.

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 khóa sổ là số thuế dự kiến 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 RIÊNG

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	95.208.117	33.841.724
VNĐ	95.208.117	33.841.724
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.932.256.120	16.191.321.235
VNĐ	1.509.444.450	16.167.436.349
USD	8.420.150.470	21.380.586
EUR	2.661.200	2.504.300
Các khoản tương đương tiền	30.566.510.686	28.400.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	30.566.510.686	28.400.000.000
Cộng	40.593.974.923	44.625.162.959

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B09 – DN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		01/01/2023			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	686.005.158.806	456.557.714.377	(229.447.444.429)	686.005.158.806	480.574.810.477	(205.430.348.329)
Công ty Cổ phần Du lịch TTC - VNG	291.215.269.559	178.450.100.000	(112.765.169.559)	291.215.269.559	173.096.597.000	(118.118.672.559)
Công ty Cổ phần Điện Gia Lai - GEG	283.495.139.247	168.161.704.900	(115.333.434.347)	283.495.139.247	197.532.304.000	(85.962.835.247)
Các cổ phiếu khác - Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	111.294.750.000	109.945.909.477	(1.348.840.523)	111.294.750.000	109.945.909.477	(1.348.840.523)
Cộng	686.005.158.806	456.557.714.377	(229.447.444.429)	686.005.158.806	480.574.810.477	(205.430.348.329)

Tại thời điểm 31/12/2023:

- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Công - VNG: Công ty đang nắm giữ 17.845.010 cổ phiếu VNG, trong đó, 13.000.000 cổ phiếu đang bị phong tỏa.
- Cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện Gia Lai – GEG: Công ty đang nắm giữ 13.086.514 cổ phiếu GEG, trong đó, 13.086.514 cổ phiếu đang bị phong tỏa.
- Cổ phần Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh: Công ty đang nắm giữ 3.570.000 cổ phần.

3. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5.343.652.001	5.343.652.001	-	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng dưới 1 năm</i>	<i>5.343.652.001</i>	<i>5.343.652.001</i>	-	-
Ngân Hàng TMCP Phương Đông (*)	5.343.652.001	5.343.652.001	-	-
Cộng	5.343.652.001	5.343.652.001	-	-

(*) Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phương Đông với kỳ hạn từ 6 - 12 tháng, lãi suất từ 5,3% - 7,4%

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	01/01/2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	275.140.782.897	429.699.213.324
Phải thu khách hàng là bên liên quan	-	809.779.004
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	325.779.004
Công ty CP Toàn Hải Vân	-	484.000.000
Phải thu khách hàng là bên khác	275.140.782.897	428.889.434.320
Công ty TNHH Dệt May Rise Sun Hồng Kông (Việt Nam)	3.495.308.136	3.469.316.361
Công ty CP Đầu Tư BĐS TTC Land Long An	252.873.032.500	413.869.165.000
Công Ty TNHH Hantex Group	2.620.736.988	678.160.166
Công ty TNHH Dệt May S.Power (Việt Nam)	225.754.560	633.531.252
Công Ty TNHH Ningbo Changya Plastic (Việt Nam)	4.963.409.014	971.327.166
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	10.962.541.699	9.267.934.375
Cộng	275.140.782.897	429.699.213.324

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
Trả trước cho người bán ngắn hạn	120.818.883.453	94.426.330.566
Trả trước cho người bán là bên liên quan	110.933.749.097	93.912.127.624
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	359.044.368	93.912.127.624
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín (i)	110.574.704.729	-
Trả trước cho người bán là bên khác	9.885.134.356	514.202.942
Công Ty Cổ Phần DHA D-One	7.700.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Idico	37.411.000	37.411.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	2.147.723.356	476.791.942
Cộng	120.818.883.453	94.426.330.566

Trong đó:

(i) Khoản trả trước cho Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín theo Hợp đồng số 70A/2023/HĐTC-TTCIZ ngày 12/4/2023, 406/2023/HĐTC-TTCIZ ngày 25/7/2023 và 405/2023/HĐTC-TTCIZ ngày 24/7/2023; hợp đồng 521/2023/HĐGK-TTCIZ ngày 30/11/2023.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay ngắn hạn	233.060.000.000	-	104.022.000.000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan	164.700.000.000	-	42.218.000.000	-
Công ty CP XD TM và XNK Thái Tôn	-	-	41.000.000.000	-
Công ty CP Năng Lượng TTC	-	-	1.218.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	50.000.000.000	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	44.100.000.000	-	-	-
Công Ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	30.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	40.600.000.000	-	-	-
Phải thu về cho vay là các bên khác	68.360.000.000	-	61.804.000.000	-
Công ty CP Giao Dịch Hàng hoá Sơn Tín	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
Bà Huỳnh Thị Hồng Chân	30.360.000.000	-	-	-
Bà Đặng Nhân Dung	-	-	7.870.000.000	-
Bà Triệu Phi Yến	-	-	14.934.000.000	-
Ông Võ Hoàng Vinh	9.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Cộng	233.060.000.000	-	104.022.000.000	-

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 6,00%/năm đến 11 %/năm. Các khoản cho vay này không có tài sản đảm bảo.

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu ngắn hạn khác	632.103.123.453	-	291.348.496.659	-
Phải thu về tiền lãi cho vay, lãi ứng trước	18.167.412.086		15.648.974.382	
Bên liên quan				
Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	4.293.150.688	-	-	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	461.638.355	-	-	-
Công Ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	263.561.644	-	-	-
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	1.500.871.225	-	-	-
Công ty CP Năng Lượng TTC	-	-	17.382.877	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	150.642.781	-	-	-
Công ty CP XD TM Và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	-	-	208.482.192	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư XD Tây Ninh	-	-	2.870.960.850	-
Bên khác				
Bà Huỳnh Thị Hồng Chân	89.832.329	-	-	-
Bà Đặng Nhân Dung	40.967.123	-	2.100.597.671	-
Bà Triệu Phi Yến	81.830.137	-	3.275.660.386	-
Công ty CP Giao dịch Hàng Hoá Sơn Tín	10.178.671.229	-	7.043.671.228	-
Ông Võ Hoàng Vinh	1.106.246.575	-	132.219.178	-
Phải thu về các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược	397.858.975.399		70.882.869.832	
Bên liên quan				
Công ty CP Toàn Hải Vân	241.585.982.532	-	2.886.540.000	-
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	39.550.000.000	-	67.400.000.000	-
Công ty CP XD TM Và Xuất Nhập Khẩu Thái Tôn	103.638.300.000	-	-	-
Bên khác				
Công Ty Cổ Phần DHA D-One	12.300.000.000	-	-	-
Khác	784.692.867	-	596.329.832	-
Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	3.200.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	3.200.000.000	-	5.000.000.000	-
Các khoản tạm ứng	104.513.115.049		58.518.730.200	
Các khoản phải thu khác	108.363.620.919	-	141.297.922.245	-
Bên liên quan				
Công ty CP Toàn Hải Vân	11.496.745.525	-	-	-
Bên khác				
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư XD Tây Ninh	-	-	25.000.000	-
Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An - tiền hợp tác kinh doanh	71.582.749.800	-	101.050.000.000	-
Phải thu của Công ty TNHH Yue Loong (Việt Nam) theo thoả thuận	-	-	31.276.649.376	-
Các khoản phải thu khác	25.284.125.594	-	8.914.218.074	-
b. Phải thu dài hạn khác	2.746.507.033	-	2.713.507.033	-
Các khoản ký quỹ, ký cược	1.192.917.000	-	1.192.917.000	-
Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Trảng Bàng	1.520.590.033	-	1.520.590.033	-
Công Ty CP Du Lịch Thành Thành Công - Bên liên quan	33.000.000	-	-	-
Cộng	634.849.630.486	-	294.062.003.692	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng tồn kho				
Nguyên liệu, vật liệu	2.207.256.590	-	3.342.832.576	-
Công cụ, dụng cụ	22.806.734	-	39.050.714	-
Thành phẩm	82.580.834	-	87.585.735	-
Hàng hoá	144.446.926	-	290.252.734	-
Cộng	2.457.091.084	-	3.759.721.759	-

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.951.864.169	5.847.422.821
Công cụ, dụng cụ, xuất dùng	156.161.823	301.227.507
Chi phí tư vấn chờ phân bổ	-	5.000.000.000
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	202.837.549	216.995.054
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.592.864.797	329.200.260
Chi phí trả trước dài hạn	199.271.444.099	210.421.884.138
Công cụ, dụng cụ, xuất dùng	1.749.370.057	1.736.044.186
Chi phí hoa hồng môi giới chờ phân bổ	119.999.313.625	110.759.661.754
Chi phí đất xây dựng và sửa chữa nhà xưởng	72.309.710.246	94.272.572.121
Chi phí duy tu hạ tầng Khu Công nghiệp	613.547.455	2.335.202.402
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.599.502.716	1.318.403.675
Cộng	204.223.308.268	216.269.306.959

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Phải thu Nhà nước	Phải nộp Nhà nước	Số phải nộp/ khấu trừ	Số đã nộp/ khấu trừ	Phải thu Nhà nước	Phải nộp Nhà nước
Thuế GTGT	82.998.890.955	-	138.709.185.199	130.494.526.044	74.784.231.800	-
Thuế TNDN	3.432.432.278	-	9.519.059.111	3.711.287.331	-	2.375.339.502
Thuế TNCN	-	526.982.962	3.914.285.481	2.733.513.558	-	1.707.754.885
Thuế tài nguyên	-	57.069.653	828.235.676	814.691.823	-	70.613.506
Thuế môn bài	-	-	4.500.000	4.500.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	853.776.000	853.776.000	-	-
Cộng	86.431.323.233	584.052.615	153.829.041.467	138.612.294.756	74.784.231.800	4.153.707.893

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B09 – DN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2023	190.161.968.501	198.977.451.715	55.341.784.752	2.258.576.641	28.794.691.394	475.534.473.003
Tăng trong năm	4.324.062.407	9.550.954.711	13.904.776.451	363.040.021	620.768.210	28.763.601.800
Mua trong năm	-	1.138.633.364	1.927.052.878	363.040.021	188.719.420	3.617.445.683
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.324.062.407	8.412.321.347	11.977.723.573	-	432.048.790	25.146.156.117
Tại ngày 31/12/2023	194.486.030.908	208.528.406.426	69.246.561.203	2.621.616.662	29.415.459.604	504.298.074.803
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2023	42.823.613.901	76.617.938.138	22.463.610.309	2.091.943.710	2.098.126.280	146.095.232.338
Tăng trong năm	7.374.513.238	13.630.618.164	3.398.896.647	79.226.157	1.992.441.379	26.475.695.585
Khấu hao trong năm	7.374.513.238	13.630.618.164	3.398.896.647	79.226.157	1.992.441.379	26.475.695.585
Tại ngày 31/12/2023	50.198.127.139	90.248.556.302	25.862.506.956	2.171.169.867	4.090.567.659	172.570.927.923
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2023	147.338.354.600	122.359.513.577	32.878.174.443	166.632.931	26.696.565.114	329.439.240.665
Tại ngày 31/12/2023	144.287.903.769	118.279.850.124	43.384.054.247	450.446.795	25.324.891.945	331.727.146.880

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 14.901.509.494 đồng.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2023	7.207.764.690	7.207.764.690
Tại ngày 31/12/2023	7.207.764.690	7.207.764.690
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2023	359.697.312	359.697.312
Tăng trong năm	750.358.200	750.358.200
Khấu hao trong năm	750.358.200	750.358.200
Tại ngày 31/12/2023	1.110.055.512	1.110.055.512
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	6.848.067.378	6.848.067.378
Tại ngày 31/12/2023	6.097.709.178	6.097.709.178

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2023	85.502.000	1.458.915.518	139.000.000	1.683.417.518
Tăng trong năm	-	1.140.440.000	-	1.140.440.000
Mua trong năm	-	1.140.440.000	-	1.140.440.000
Tại ngày 31/12/2023	85.502.000	2.599.355.518	139.000.000	2.823.857.518
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2023	69.267.333	644.204.629	42.858.321	756.330.283
Tăng trong năm	3.307.051	154.347.160	35.766.609	193.420.820
Khấu hao trong năm	3.307.051	154.347.160	35.766.609	193.420.820
Tại ngày 31/12/2023	72.574.384	798.551.789	78.624.930	949.751.103
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	16.234.667	814.710.889	96.141.679	927.087.235
Tại ngày 31/12/2023	12.927.616	1.800.803.729	60.375.070	1.874.106.415

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà xưởng cho thuê	Quyền sử dụng đất	Cộng
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2023	362.656.390.246	2.723.948.024.253	3.086.604.414.499
Tăng trong năm	34.585.851.884	352.622.171.893	387.208.023.777
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	34.585.851.884	352.622.171.893	387.208.023.777
Giảm trong năm	(10.250.000.000)	(329.094.364.278)	(339.344.364.278)
Chuyển sang xây dựng cơ bản dở dang	-	(329.094.364.278)	(329.094.364.278)
Thanh lý, nhượng bán	(10.250.000.000)	-	(10.250.000.000)
Tại ngày 31/12/2023	386.992.242.130	2.747.475.831.868	3.134.468.073.998
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2023	38.043.398.652	263.601.980.714	301.645.379.366
Tăng trong năm	14.671.739.403	71.676.249.420	86.347.988.823
Khấu hao trong năm	14.671.739.403	71.676.249.420	86.347.988.823
Giảm trong năm	(2.789.595.131)	(29.257.518.231)	(32.047.113.362)
Chuyển sang xây dựng cơ bản dở dang	-	(29.257.518.231)	(29.257.518.231)
Thanh lý, nhượng bán	(2.789.595.131)	-	(2.789.595.131)
Tại ngày 31/12/2023	49.925.542.924	306.020.711.903	355.946.254.827
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2023	324.612.991.594	2.460.346.043.539	2.784.959.035.133
Tại ngày 31/12/2023	337.066.699.206	2.441.455.119.965	2.778.521.819.171

Nguyên giá tài bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn đang cho thuê 1.341.101.419 đồng.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản dở dang	1.185.503.573.584	1.185.503.573.584	1.118.774.736.758	1.118.774.736.758
- <i>Mua sắm TSCĐ</i>	<i>110.000.000.000</i>	<i>110.000.000.000</i>	<i>545.468.000</i>	<i>545.468.000</i>
- <i>Xây dựng cơ bản</i>	<i>1.075.503.573.584</i>	<i>1.075.503.573.584</i>	<i>1.118.229.268.758</i>	<i>1.118.229.268.758</i>
Nhà máy xử lý nước thải, nước cấp, nhà xưởng, khác, ...	28.928.426.097	28.928.426.097	14.013.522.187	14.013.522.187
Khu kho cảng	125.790.048.872	125.790.048.872	77.930.074.201	77.930.074.201
Khu dân cư tái định cư và thương mại	200.967.699.540	200.967.699.540	200.967.699.540	200.967.699.540
Đất và hạ tầng Khu Công nghiệp	165.911.318.541	165.911.318.541	129.462.456.556	129.462.456.556
Đất khu phức hợp Vịnh Đàm	549.593.353.261	549.593.353.261	691.542.789.001	691.542.789.001
Khu công nghiệp mở rộng	4.312.727.273	4.312.727.273	4.312.727.273	4.312.727.273
Cộng	1.185.503.573.584	1.185.503.573.584	1.118.774.736.758	1.118.774.736.758

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	1.762.302.508.963	-	1.593.280.513.398	-
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh (1)	1.762.302.508.963	-	1.411.521.523.398	-
Công ty CP Du Lịch Thanh Bình (2)	-	-	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	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.437.635.000	-	-	-
Công ty CP ĐT Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội (4)	12.800.000.000	-	-	-
Công Ty CP Thành Thành Nam (5)	2.637.635.000	-	-	-
Cộng	1.897.565.070.663	-	1.713.105.440.098	-

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch đầu tư, chuyển nhượng trong năm như sau:

- (1) Đầu tư mua 12.755.223 cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh với số tiền 350.780.985.565 đồng. Tại ngày 31/12/2023, Công ty sở hữu 68.872.708 cổ phần của Công ty này, chiếm tỷ lệ 72,5 % vốn điều lệ.
- (2) Chuyển nhượng 5.190.000 cổ phần tại Công ty CP Du lịch Thanh Bình với số tiền 181.764.180.000 đồng. Tại ngày 31/12/2023, Công ty không còn nắm giữ cổ phần tại Công ty này.
- (3) Tại ngày 31/12/2023, Công ty sở hữu 9.087.700 cổ phần tại Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận chiếm 38,84% vốn điều lệ.
- (4) Đầu tư mua 800.000 cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội với số tiền 12.800.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2023, Công ty nắm giữ 800.000 cổ phần tại Công ty này, chiếm tỷ lệ 8 % vốn điều lệ
- (5) Đầu tư mua 52.700 cổ phần công ty CP Thành Thành Nam với số tiền 2.637.635.000 đồng. Tại ngày 31/12/2023, Công ty sở hữu 52.700 cổ phần tại Công ty này, chiếm tỷ lệ 0,32 % vốn điều lệ.

Tình hình hoạt động của các công ty con và các đơn vị khác như sau:

Tên Công ty	31/12/2023			Kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Năm nay	Năm trước
Công ty con					
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh (1)	68.872.708	72,50%	1.762.302.508.963	Có lãi	Có lãi
Công ty liên kết					
Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận (3)	9.087.700	38,84%	119.824.926.700	Lỗ	Có lãi
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Công ty CP ĐT Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội (4)	800.000	8,00%	12.800.000.000	Có lãi	Có lãi
Công Ty CP Thành Thành Nam (5)	52.700	0,32%	2.637.635.000	Có lãi	Có lãi

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	55.381.761.886	55.381.761.886	131.347.586.832	131.347.586.832
Phải trả người bán là bên liên quan	37.318.629.144	37.318.629.144	12.622.610.362	12.622.610.362
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	73.495.000	73.495.000	55.644.000	55.644.000
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	7.680.000	7.680.000	140.190.000	140.190.000
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định	950.520.144	950.520.144	347.605.306	347.605.306
Công ty CP Thương mại Thành Thành Công	36.000.000.000	36.000.000.000	-	-
Công Ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	3.630.000	3.630.000	-	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng Khách Sạn Ngọc Lan	83.819.000	83.819.000	-	-
Công Ty Cổ Phần Du Lịch Bến Tre	8.705.000	8.705.000	-	-
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	190.780.000	190.780.000	257.195.000	257.195.000
Phải trả người bán là bên khác	18.063.132.742	18.063.132.742	118.724.976.470	118.724.976.470
Công ty CP Đầu tư XD TM Nhân Lộc	7.580.132.488	7.580.132.488	3.724.999.993	3.724.999.993
Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Long An	-	-	89.413.382.700	89.413.382.700
Công ty CP Dịch vụ Thương mại và Đầu tư IDV	2.706.901.887	2.706.901.887	8.959.843.216	8.959.843.216
Công ty Cổ Phần Xây dựng Trung Kiên	3.934.754.866	3.934.754.866	6.747.840.548	6.747.840.548
Các nhà cung cấp khác	3.841.343.501	3.841.343.501	9.878.910.013	9.878.910.013
Cộng	55.381.761.886	55.381.761.886	131.347.586.832	131.347.586.832

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	144.640.588.656	77.029.799.675
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	1.641.725.170	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	1.641.725.170	-
Người mua trả tiền trước là bên khác	142.998.863.486	77.029.799.675
Công ty TNHH Outdoor Sports Yuan Jing Vietnam (1)	45.698.041.847	-
Công ty TNHH Xupai Power Việt Nam (2)	97.295.454.545	-
Công ty TNHH Heritage Food Việt Nam	-	48.441.959.265
Công ty TNHH New Materials Blue Ocean	-	28.581.432.458
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	5.367.094	6.407.952
b. Người mua trả tiền trước dài hạn	534.545.454.546	534.545.454.546
Người mua trả tiền trước là bên liên quan	534.545.454.546	534.545.454.546
Công ty CP Xuất Nhập khẩu Tân Định (3)	534.545.454.546	534.545.454.546
Cộng	679.186.043.202	611.575.254.221

(1) Khoản người mua trả tiền trước theo Hợp đồng thuê lại Quyền sử dụng đất số 453/2023/HĐTLĐ-TTCIZ ngày 12/09/2023.

(2) Khoản người mua trả tiền trước theo Hợp đồng thuê lại Quyền sử dụng đất số 527A/2023/HĐTLĐ-TTCIZ ngày 06/12/2023.

(3) Khoản người mua trả tiền trước theo Hợp đồng thuê lại Quyền sử dụng đất số 61A/2019/HĐTLĐ-TTCIZ ngày 05/04/2019 và các Phụ lục kèm theo.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí phải trả ngắn hạn	30.712.145.300	23.155.791.206
Chi phí lãi vay	3.868.497.561	7.180.040.185
Chi phí nhà thầu	4.630.860.549	176.000.000
Chi phí điện năng đã tiêu thụ	21.141.198.695	15.259.875.437
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	1.071.588.495	539.875.584
Cộng	30.712.145.300	23.155.791.206

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	145.652.874.790	119.691.520.457
Doanh thu nhận trước dịch vụ cho thuê nhà xưởng, duy tu nhà xưởng, đất và hạ tầng khu công nghiệp	145.652.874.790	119.691.520.457
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	4.917.236.136.154	4.051.912.482.956
Doanh thu nhận trước dịch vụ cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	4.917.236.136.154	4.051.912.482.956
Cộng	5.062.889.010.944	4.171.604.003.413

Tại thời điểm 31/12/2023, không có khoản doanh thu nhận trước nào là không thể thực hiện được hợp đồng với khách hàng.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
a. Phải trả ngắn hạn khác	190.791.165.185	278.374.387.085
Phải trả khác là các bên liên quan	-	743.587.672
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, các nhân khác	190.791.165.185	277.630.799.413
Nhận ký quỹ, ký cược	131.209.139.929	82.889.320.838
Phải trả lại tiền cho thuê đất theo thỏa thuận - Công ty TNHH Yue Loong (Việt Nam)	-	188.461.838.031
Ban Quản lý Dự án Đầu tư và Xây dựng Ngành Giao thông	5.779.463.944	5.779.463.944
Phải trả lại tiền thuê đất - Công ty TNHH Kim Phong Quang Minh Việt Nam	10.624.788.272	-
Phải trả lại tiền thuê đất - Công Ty TNHH Công Nghiệp Hongchangyuan	43.064.208.000	-
Cổ tức phải trả cho cổ đông khác	26.200.000	55.450.000
Phải trả ngắn hạn khác	87.365.040	444.726.600
b. Phải trả dài hạn khác	23.893.142.184	45.718.543.234
Phải trả khác là các bên liên quan	-	27.000.000.000
Nhận đặt cọc tiền đảm bảo nhà thầu thực hiện hợp đồng - Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	27.000.000.000
Phải trả khác là các tổ chức, các nhân khác	23.893.142.184	18.718.543.234
Nhận ký quỹ, ký cược	23.893.142.184	18.718.543.234
Cộng	214.684.307.369	324.092.930.319

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính:

	01/01/2023	Trong năm		31/12/2023
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	483.554.154.446	999.182.484.304	1.393.551.298.302	394.523.020.388
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (1)	150.000.000.000	486.999.188.708	456.837.842.452	180.161.346.256
- Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1 (2)	30.000.000.000	60.000.000.000	83.023.640.344	6.976.359.656
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	45.400.000.000	-	45.400.000.000	-
- Công ty CP Khai thác và QL KCN Đặng Huỳnh	9.100.000.000	17.000.000.000	26.100.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Nguyễn Văn Trỗi	-	1.127.352.168	1.127.352.168	-
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình (3)	-	49.700.000.000	33.900.000.000	15.800.000.000
- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	249.054.154.446	191.585.314.476	249.054.154.446	191.585.314.476
Vay dài hạn đến hạn trả	247.315.579.816	94.623.642.500	247.315.579.816	94.623.642.500
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk	247.131.390.000	92.580.460.500	247.131.390.000	92.580.460.500
+ Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN 1	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành	184.189.816	-	184.189.816	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình (5)	-	2.043.182.000	-	2.043.182.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả	1.738.574.630	1.761.671.976	1.738.574.630	1.761.671.976
+ Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế VN	1.738.574.630	1.761.671.976	1.738.574.630	1.761.671.976
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	95.200.000.000	-	95.200.000.000
+ BIZCH2124002	-	40.000.000.000	-	40.000.000.000
+ BIZCH2124003	-	55.200.000.000	-	55.200.000.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	505.079.750.019	47.116.914.991	270.531.872.240	281.664.792.770
Vay dài hạn	333.890.062.338	46.993.206.339	102.070.317.987	278.812.950.690
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành	418.521.987	-	418.521.987	-
- Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (4)	333.471.540.351	-	99.608.614.000	233.862.926.351
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình (5)	-	46.993.206.339	2.043.182.000	44.950.024.339
Nợ thuê tài chính tài hạn	4.589.687.681	123.708.652	1.861.554.253	2.851.842.080
- Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế VN (6)	4.589.687.681	123.708.652	1.861.554.253	2.851.842.080
Trái phiếu dài hạn	166.600.000.000	-	166.600.000.000	-
BIZCH2124002	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
BIZCH2124003	96.600.000.000	-	96.600.000.000	-
Cộng	988.633.904.465	1.046.299.399.295	1.664.083.170.542	676.187.813.158

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(1) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắc Lắc theo Hợp đồng tín dụng số ST22034356/2022/HĐTD-OCB-DN ngày 05/01/2023 với các điều khoản như sau:

Thời hạn vay: 06 tháng;

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;

Hạn mức vay: 200.000.000.000 đồng;

Lãi suất vay: Theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ, lãi suất vay tại ngày 31/12/2023: 6%-7,4%/năm;

Tài sản đảm bảo:

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 01/9/HĐ-TĐ ngày 03/9/2009 và Phụ kiện số 01/3/PK-HĐTĐ ngày 17/3/2016, 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 31/12/2023: 180.161.346.256 đồng.

(2) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi Nhánh 1 theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 169/2022- HĐCVHM/NHCT902-TTCIZ ngày 23/8/2022 với các điều khoản sau:

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 Giấy nhận nợ, lãi suất vay tại ngày 31/12/2023: 9%/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 06/5/2020 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;

- Các Hợp đồng Đảm bảo được xác lập sau thời điểm ký kết Hợp đồng này có quy định hoặc dẫn chiếu nghĩa vụ được đảm bảo bao gồm cả nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng này;

- Quyền sử dụng đất, 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 31/12/2023: 6.976.359.656 đồng.

(3) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình theo Hợp đồng cấp tín dụng số 1064/TBN-KDN/23TD ngày 28/9/2023 với các điều khoản sau:

Thời hạn vay: 06 tháng;

Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho hoạt động đầu tư tài sản cố định;

Hạn mức vay: 30.000.000.000 đồng;

Lãi suất vay: Thỏa thuận tại Giấy nhận nợ, lãi suất vay tại ngày 31/12/2023: 6%-7,4%/năm;

Tài sản đảm bảo:

- Thế chấp tài sản là: 3.043.403 cổ phiếu niêm yết do Công ty Cổ phần Điện Gia Lai phát hành (GEG) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công;

- Thế chấp tài sản là: 1.242.312 cổ phiếu niêm yết do Công ty Cổ phần Điện Gia Lai phát hành (GEG) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh;

Số dư tại ngày 31/12/2023: 15.800.000.000 đồng.

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(4) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông – CN Đắc Lắc theo các hợp đồng cho vay và có các điều khoản sau:

(4.1). Hợp đồng tín dụng số 0084/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 06/4/2021:

Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
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 khế ước nhận nợ, lãi suất vay tại ngày 31/12/2023: 10,5%/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 hợp đồng thuê đất;
- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất số 01/9/HĐ-ĐĐ ngày 03/9/2009 và Phụ kiện số 01/3/PK-HĐĐĐ ngày 17/3/2016, Hợp đồng thuê đất số 06/01-HĐĐĐ 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 31/12/2023: 82.684.386.851 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 27.584.460.500 đồng).

(4.2). Hợp đồng tín dụng số 0104/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 17/8/2020:

Thời hạn vay: 84 tháng, kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên;
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 Đầm 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 03/8/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2020/HĐCT-THV; Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 10/08/2020; Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28/08/2020; Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 09/11/2020; Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 31/03/2023; Phụ lục hợp đồng số 05 ngày 01/06/2023 diện tích 25.990,3 m² ngày 03/8/2020, 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: Theo thỏa thuận tại khế ước nhận nợ, lãi suất vay tại ngày 31/12/2023: 10,5%/năm;
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 25.990,3 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.
- 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 03 quyền sử dụng đất diện tích 25.990,3 m² (2,6 ha) đất thương mại dịch vụ tại Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (thời hạn sử dụng đất đến: 26/5/2064).
Số dư tại ngày 31/12/2023: 243.759.000.000 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 64.996.000.000 đồng).

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(5) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình theo Hợp đồng cấp tín dụng số 1253/TBN-KDN/23DH ngày 17/11/2023 với các điều khoản sau:

Thời hạn vay: 144 tháng;

Mục đích vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư Dự án do Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công làm chủ đầu tư (không bao gồm trả lãi vay phát sinh trong thời gian xây dựng); Thanh toán bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý, hợp lệ mà Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công đã thanh toán vượt phần vốn tự có phải góp theo quyết định đầu tư đối với Dự án;

Hạn mức vay: 115.000.000.000 đồng;

Lãi suất vay: Theo thỏa thuận tại Giấy nhận nợ, lãi suất vay tại ngày 31/12/2023: 6%/năm;

Tài sản đảm bảo:

- Thế chấp tài sản là: 3.043.403 cổ phiếu niêm yết do Công ty Cổ phần Điện Gia Lai phát hành (GEG) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công;

- Thế chấp tài sản là: 1.242.312 cổ phiếu niêm yết do Công ty Cổ phần Điện Gia Lai phát hành (GEG) thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh;

- Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 275/TBN-KDN/23TC ký ngày 17 tháng 11 năm 2023 giữa Khách hàng và Ngân hàng, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm;

- Quyền tài sản thuộc Dự án của Khách hàng bao gồm nhưng không giới hạn:

+ Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng;

+ Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản hình thành trong tương lai của Dự án;

+ Các khoản phải thu, quyền thu tiền, quyền đòi nợ từ các hợp đồng mua bán/ cho thuê và các dịch vụ khác phát sinh nguồn thu từ Dự án;

+ Quyền thuê cơ sở hạ tầng kỹ thuật phát sinh từ việc thuê lại Quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng theo Hợp đồng thế chấp số 276/TBN-KDN/23TC ký ngày 17 tháng 11 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công và Ngân hàng, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm.

Số dư tại ngày 31/12/2023: 46.993.206.339 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là: 2.043.182.000 đồng).

(6): Khoản nợ thuê tài chính dài hạn từ Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam theo các hợp đồng Cho Thuê Tài chính sau:

(6.1) 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:

Số tiền thuê tài chính: 1.272.900.000 đồng;

Thời hạn: 48 tháng (21/01/2022 đến 20/01/2026);

Lãi suất thuê tại ngày 31/12/2023: 6,17%/năm;

Số dư nợ thuê tài chính còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 595.659.375 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 285.916.500 đồng).

(6.2) 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:

Số tiền thuê tài chính: 4.064.727.273 đồng;

Thời hạn: 48 tháng (21/06/2022 đến 20/6/2026);

Lãi suất thuê tại ngày 31/12/2023: 6,17%/năm;

Số dư nợ thuê tài chính còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 2.281.677.037 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 912.670.824 đồng).

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(6.3) 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:

Số tiền thuê tài chính: 2.504.338.575 đồng;
Thời hạn 48 tháng (12/01/2023 đến 11/01/2027);
Lãi suất thuê tại ngày 31/12/2023: 6,00%/năm;
Số nợ thuê tài chính còn phải trả tại ngày 31/12/2023: 1.736.177.644 đồng (trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 563.084.652 đồng).

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31/12/2023	01/01/2023
Số đầu năm	8.798.886.580	7.086.420.268
Tăng do trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế	-	5.784.734.928
Các khoản chi, trích từ quỹ	(6.507.747.378)	(4.072.268.616)
Cộng	2.291.139.202	8.798.886.580

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2022	800.000.000.000	20.258.745.769	128.480.363.256	948.739.109.025
Tăng vốn trong năm	537.000.000.000	-	-	537.000.000.000
Lãi trong năm	-	-	1.747.828.215	1.747.828.215
Trích 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 HDQT	-	-	(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)
Tại ngày 31/12/2022	1.337.000.000.000	26.686.229.023	72.559.259.487	1.436.245.488.510
Tại ngày 01/01/2023	1.337.000.000.000	26.686.229.023	72.559.259.487	1.436.245.488.510
Lãi trong năm	-	-	79.808.011.210	79.808.011.210
Trích quỹ	-	-	(4.353.555.569)	(4.353.555.569)
Tại ngày 31/12/2023	1.337.000.000.000	26.686.229.023	148.013.715.128	1.511.699.944.151

VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	Vốn Điều lệ theo		Vốn góp thực tế tại ngày	
	Giấy chứng nhận đăng ký DN		31/12/2023	
	VND	%	VND	%
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	682.230.500.000	51,027%	682.230.500.000	51,027%
Công ty CP Toàn Hải Vân	455.000.000.000	34,031%	455.000.000.000	34,031%
Công ty CP TM Nguyễn Kim Đà Nẵng	100.000.000.000	7,479%	100.000.000.000	7,479%
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	49.274.680.000	3,685%	49.274.680.000	3,685%
Bà Huỳnh Bích Ngọc	45.000.000.000	3,366%	45.000.000.000	3,366%
Các cổ đông khác	5.494.820.000	0,411%	5.494.820.000	0,411%
Cộng	1.337.000.000.000	100,000%	1.337.000.000.000	100,000%

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp chủ sở hữu	1.337.000.000.000	1.337.000.000.000
Vốn góp đầu năm	1.337.000.000.000	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	1.337.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		(40.000.000.000)

Cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	133.700.000	133.700.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	133.700.000	133.700.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	133.700.000	133.700.000
Cổ phiếu phổ thông	133.700.000	133.700.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: VNĐ/cổ phiếu	10.000	10.000

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2023	01/01/2023
Ngoại tệ		
USD	348.949,46	912,92
EUR	100,00	100,00

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

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ tiện ích Khu Công nghiệp	695.456.376.637	596.481.146.562
Doanh thu thuần về cho thuê lại quyền sử dụng đất	133.082.570.215	104.623.868.326
Doanh thu thuần về bán thành phẩm	38.535.353	270.454.546
Doanh thu thuần về cho thuê nhà xưởng	47.727.817.807	31.394.571.093
Doanh thu thuần chuyển nhượng nhà kho	9.319.288.357	-
Doanh thu thuần về hợp tác kinh doanh	1.615.623.260	1.296.916.129
Doanh thu hoạt động chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư	-	37.363.636
Cộng	887.240.211.629	734.104.320.292

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ tiện ích Khu Công nghiệp	617.654.818.042	524.552.488.951
Giá vốn cho thuê lại quyền sử dụng đất (*)	42.433.475.196	61.289.385.515
Giá vốn bán thành phẩm	30.029.391	212.708.250
Giá vốn nhà xưởng cho thuê	18.341.769.544	11.901.600.875
Giá vốn chuyển nhượng nhà kho	7.460.404.869	-
Giá vốn hoạt động hợp tác kinh doanh	112.296.060	112.296.060
Giá vốn chuyển nhượng cơ sở hạ tầng khu dân cư	-	37.363.636
Cộng	686.032.793.102	598.105.843.287

(*) Giá vốn cho thuê lại quyền sử dụng đất giảm so với năm 2022 do trong năm Công ty có cập nhật lại giá vốn cho thuê lại quyền sử dụng đất.

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.379.816.786	2.346.598.660
Lãi cho vay	21.522.601.797	7.336.993.344
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	5.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.275.135.378	760.037.926
Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.190.000	62.408.685.898
Lãi tiền ứng trước cho nhà cung cấp	5.837.332.549	15.481.725.073
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	230.403.789	-
Cộng	33.250.480.299	93.334.040.901

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	52.903.237.418	23.545.050.805
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	276.450.786	284.202.006
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	51.012.584	4.729.641
Phí tư vấn dịch vụ tài chính	5.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	24.017.096.100	181.610.387.853
Chi phí tài chính khác	572.349.517	246.486.484
Cộng	82.820.146.405	205.690.856.789

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.896.355.574	1.842.514.676
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	5.049.245	2.499.592
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	42.921.491	35.137.785
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	14.965.909
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.214.687.972	3.255.624.586
Chi phí bằng tiền khác	1.453.671.363	609.833.057
Cộng	6.612.685.645	5.760.575.605

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	26.688.157.884	6.448.843.961
Chi phí vật liệu quản lý	48.026.134	61.550.697
Chi phí đồ dùng văn phòng	669.382.518	614.809.695
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.008.379.643	2.211.923.250
Thuế, phí và lệ phí	1.739.402.157	9.618.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài	585.167.269	590.756.777
Chi phí bằng tiền khác	26.225.449.211	7.568.415.153
Cộng	59.963.964.816	17.505.917.624

7. HOẠT ĐỘNG KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	561.767.723
Thu nhập từ dịch vụ tư vấn quản lý	375.000.000	340.000.000
Thu nhập do khách bỏ cọc, chấm dứt hợp đồng thuê	3.498.261.499	324.358.902
Thu nhập từ xóa công nợ phải trả	-	640.016.982
Các khoản khác	585.339.379	70.515.668
Cộng	4.458.600.878	1.936.659.275
Chi phí khác		
Chi phí do xóa công nợ phải thu	1.230.641	57.726.462
Các khoản chi phí phạt	-	487.285.696
Các khoản khác	191.401.876	2.242.752
Cộng	192.632.517	547.254.910
Lợi nhuận từ hoạt động khác	4.265.968.361	1.389.404.365

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận trước thuế	89.327.070.321	1.764.572.253
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	5.863.520.796	3.570.308.512
Thu nhập chịu thuế	95.190.591.117	5.334.880.765
Thu nhập được miễn thuế		(5.000.000.000)
Thu nhập tính thuế	95.190.591.117	334.880.765
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh chính	117.954.052.260	96.523.201.978
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh khác	(22.763.461.143)	(96.188.321.213)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
Hoạt động kinh doanh chính	10%	10%
Hoạt động khác	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	19.038.118.223	33.488.077
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(9.519.059.112)	(16.744.039)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.519.059.111	16.744.038

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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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.

MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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	(8.050.676.765)
VND	-200	8.050.676.765
Năm trước		
VND	+200	(16.799.734.830)
VND	-200	16.799.734.830

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 2023, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 346.611.804.900 đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 370.628.901.000 đồng). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 02% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 6.932.236.098 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 02% lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 6.932.236.098 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.

MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

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:

	Dưới 01 năm	Từ 01 đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Tại ngày 01/01/2023				
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
Tại ngày 31/12/2023				
Các khoản vay và nợ	394.523.020.388	281.664.792.770	-	676.187.813.158
Phải trả người bán	55.381.761.886	-	-	55.381.761.886
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	221.503.310.485	23.893.142.184	-	245.396.452.669
Cộng	671.408.092.759	305.557.934.954	-	976.966.027.713

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.22 - 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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 2023 và 31 tháng 12 năm 2022. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B09 – DN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Tài sản tài chính						
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	686.005.158.806	(229.447.444.429)	456.557.714.377	686.005.158.806	(205.430.348.329)	480.574.810.477
Phải thu khách hàng	275.140.782.897	-	275.140.782.897	429.699.213.324	-	429.699.213.324
Phải thu về cho vay	233.060.000.000	-	233.060.000.000	104.022.000.000	-	104.022.000.000
Phải thu khác	527.590.008.404	-	527.590.008.404	232.829.766.459	-	232.829.766.459
Tiền và các khoản tương đương tiền	40.593.974.923	-	40.593.974.923	44.625.162.959	-	44.625.162.959
Cộng	1.762.389.925.030	(229.447.444.429)	1.532.942.480.601	1.497.181.301.548	(205.430.348.329)	1.291.750.953.219
	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Nợ phải trả tài chính						
Các khoản vay và nợ	676.187.813.158	-	676.187.813.158	988.633.904.465	-	988.633.904.465
Phải trả người bán	55.381.761.886	-	55.381.761.886	131.347.586.832	-	131.347.586.832
Phải trả khác	214.684.307.369	-	214.684.307.369	324.092.930.319	-	324.092.930.319
Chi phí phải trả	30.712.145.300	-	30.712.145.300	23.155.791.206	-	23.155.791.206
Cộng	976.966.027.713	-	976.966.027.713	1.467.230.212.822	-	1.467.230.212.822

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

11-11 2023/01/11 11-11 2023/01/11

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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 KCN Đặng Huỳnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Năng Lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	Công ty có vốn đầu tư của Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Công ty có vốn đầu tư 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 cùng tập đoàn
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tổng kho Vĩnh Đàm	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Gia Lai	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	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 Năng Lượng TTC	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 góp vốn vào Đặng Huỳnh
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 Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty cùng tập đoàn
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bến Tre	Công ty cùng tập đoàn
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Cần Thơ - Khách sạn TTC	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
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
Công ty Cổ phần Nghiên cứu, Ứng dụng mía đường Thành Thành Công	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty cùng tập đoàn

THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Trong năm, Công ty có giao dịch chủ yếu với bên liên quan và số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Chi nhánh Công ty TNHH Du lịch TTC - TTC Palace Bình Thuận	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	307.949.091	
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa Phải trả hàng hóa, dịch vụ	42.169.865	(7.680.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty mẹ	Chi phí lãi vay	1.045.799.999	
		Cho vay	47.000.000.000	
		Lãi cho vay	926.432.876	
		Mua hàng hóa, dịch vụ	6.144.992.685	
		Phải thu gốc cho vay		44.100.000.000
		Phải thu về lãi cho vay		461.638.355
Công ty Cổ phần DHA D-One	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	6.000.000.000	
		Lãi cho vay	13.175.340	
		Đặt cọc	12.300.000.000	
		Phải thu tiền đặt cọc		12.300.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông	Trả trước		7.700.000.000
		Cho vay	120.000.000.000	
		Lãi cho vay	4.458.602.743	
		Phải thu gốc cho vay		50.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu về lãi cho vay		4.293.150.688
		Cung cấp hàng hóa	19.090.909	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Cổ đông góp vốn vào Đặng Huỳnh	Cung cấp dịch vụ	75.000.000	
		Mua dịch vụ	700.251.263	
Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh	Công ty có vốn đầu tư	Phải thu phí dịch vụ		33.000.000
		Mua hàng hóa	16.250.000	
Công Ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	4.954.955.465	
		Lãi cho vay	52.208.136	
		Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia		3.200.000.000
		Phải trả phí dịch vụ		(411.558.347)
Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa	28.000.000	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	15.514.209	
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Y Tế DHA	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	372.455.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	110.000.000.000	
		Phải trả tiền mua kho xưởng		(36.000.000.000)
		Phải trả tiền đặt cọc		(1.393.416.000)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B09 – DN
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tên công ty	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	Cho vay	24.680.000.000	
		Lãi cho vay	917.694.931	
		Cho thuê kho	580.800.000	
		Chuyển nhượng nhà kho	9.319.288.357	
		Chuyển tiền đặt cọc	238.699.442.532	
		Phải thu tiền cho thuê kho		212.960.000
		Phải thu tiền thanh lý hợp đồng cọc		2.886.540.000
		Phải thu về lãi cho vay		150.642.781
		Phải thu tiền chuyển trả quyền sử dụng đất		11.496.745.525
		Phải thu tiền đặt cọc		238.699.442.532
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Công ty cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	33.885.839	
		Mua dịch vụ	12.875.959.588	
		Lãi tiền ứng trước	5.837.332.549	
		Phải thu phí dịch vụ		610.869
		Trả trước tiền thi công		359.044.368
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	58.990.000.000	
		Lãi cho vay	4.756.053.699	
		Đặt cọc mua cổ phần	103.638.300.000	
		Tiền cọc nhận chuyển nhượng cổ phần		103.638.300.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	Công ty cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.057.492.820	
		Mua dịch vụ	76.962.729.114	
		Giảm phí dịch vụ	25.000.000	
		Đặt cọc mua cổ phần	112.420.000.000	
		Nhận trước tiền dịch vụ		1.818.181.818
		Trả trước tiền thi công		110.574.704.729
		Phải thu phí dịch vụ		176.456.648
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả tiền đặt cọc		(112.420.000.000)
		Mua hàng hóa	3.036.379.045	
		Nhận trước tiền cho thuê đất		(534.545.454.546)
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả tiền hàng hóa, dịch vụ		(950.520.144)
		Cho vay	41.600.000.000	
		Lãi cho vay	1.500.871.225	
		Phải thu gốc cho vay		40.600.000.000
		Phải thu về lãi cho vay		1.500.871.225

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MẪU SỐ B09 – DN
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tên công ty	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	Công ty con	Vay	17.000.000.000	
		Chi phí lãi vay	128.178.083	
		Cho vay	319.500.000.000	
		Lãi cho vay	2.081.391.778	
		Cung cấp dịch vụ	19.444.444	
		Đặt cọc mua cổ phần	48.310.000.000	
		Mua cổ phần	12.800.000.000	
		Tiền cọc nhận chuyển nhượng cổ phần		39.550.000.000
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	32.000.000.000	
		Lãi cho vay	263.561.644	
		Mua hàng hóa	115.698.035	
		Phải thu gốc cho vay		30.000.000.000
		Phải thu về lãi cho vay		263.561.644
		Phải trả phí dịch vụ		(3.630.000)
Công ty TNHH Du lịch TTC	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	25.549.045	
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	Công ty cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	1.919.870.735	
		Phải trả tiền hàng hóa, dịch vụ		(190.780.000)
Công ty TNHH Nghiên cứu, Ứng dụng Mía đường Thành Thành Công	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa	170.367.277	
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa	45.485.924	
		Phải trả phí dịch vụ		(8.705.000)
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch TTC - TTC Hotel Premium - Phan Thiết	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa	31.142.929	
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	328.925.236	
		Phải trả phí dịch vụ		(73.495.000)
Công ty TNHH Du lịch TTC Huế	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	23.004.242	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Cần Thơ - Khách sạn TTC	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	174.871.811	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng Khách Sạn Ngọc Lan	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	516.958.569	
		Phải trả phí dịch vụ		(83.819.000)
Công ty Cổ phần Năng Lượng Sạch Ninh Thuận	Công ty liên kết	Mua cổ phần	2.637.635.000	

Thu nhập của Thành viên quản lý chủ chốt

Năm nay	Năm trước
8.780.937.500	6.638.520.644

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

2. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

Các sự kiện phát sinh có thể ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các văn bản pháp luật hướng dẫn liên quan. Không áp dụng cho việc xác định nghĩa vụ thuế của doanh nghiệp đối với ngân sách Nhà nước theo phạm vi điều chỉnh tại điều 2 của thông tư 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014. Các số liệu về thuế phải nộp Nhà nước có thể được đánh giá, hiểu theo nhiều cách khác nhau, các số liệu có thể thay đổi tùy thuộc vào đánh giá cũng như Quyết định của cơ quan kiểm tra thuế sau niên độ lập báo cáo tài chính này.

3. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

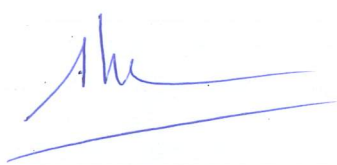
Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở doanh nghiệp đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai, doanh nghiệp không có ý định cũng như không buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

4. 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.



Người lập biểu
Trần Thị Loan



Kế toán trưởng
Trần Thị Sen



Tổng Giám đốc
Nguyễn Thành Chương
Ngày 18 tháng 03 năm 2024