

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 ngày 31 tháng 12 năm 2024



*Signature*

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u>                            | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC              | 1 - 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                  | 3 - 4        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG                 | 5 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG           | 9 - 10       |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG        | 11 - 70      |

30/11/2023  
KIỂM  
TỔNG  
CỔ  
CỔ  
ƯC  
MUA  
NG

12

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

|                         |                          |
|-------------------------|--------------------------|
| Ông Đặng Hồng Anh       | Chủ tịch                 |
| Ông Đỗ Huy Hiệp         | Phó Chủ tịch thường trực |
| Ông Tô Hoài Long        | Phó Chủ tịch             |
| Ông Nguyễn Thành Chương | Thành viên               |

#### Ban Kiểm soát

|                        |                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------|
| Bà Nguyễn Thùy Vân     | Trưởng ban kiểm soát                             |
| Bà Phạm Ngọc Thanh Mai | Thành viên                                       |
| Ông Phạm Trung Kiên    | Thành viên (bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2024)   |
| Ông Mai Văn Nhở        | Thành viên (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2024) |

#### Ban Tổng Giám đốc

|                         |                                  |
|-------------------------|----------------------------------|
| Ông Nguyễn Thành Chương | Tổng Giám đốc                    |
| Bà Tô Thị Mỹ            | Phó Tổng Giám đốc thường trực    |
| Bà Đinh Thị Ngọc Trang  | Phó Tổng Giám đốc                |
| Ông Lê Quang Vũ         | Phó Tổng Giám đốc                |
| Bà Nguyễn Thị Nghi      | Giám đốc Khối kinh doanh kho vận |
| Ông Nguyễn Thái Sơn     | Giám đốc Khối dự án              |
| Ông Lê Văn Lộc          | Giám đốc Khối hỗ trợ             |

#### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Hồng Anh - Chủ tịch hội đồng quản trị.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

#### 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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



**Nguyễn Thành Chương**

**Tổng Giám đốc**

(Theo Giấy ủy quyền số 30/2023/QĐ-CT.HĐQT  
của Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
ngày 12 tháng 9 năm 2023)

Tây Ninh, ngày 19 tháng 3 năm 2025

7123  
ÔNG  
TINH  
DÂN C  
NH  
IG  
TP  
186  
TY  
LÂN  
NGH  
KH CÔ  
3.7.



Số: 2083/2025/BCKT-ICPA.SG

**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 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 3 năm 2025, từ trang 5 đến trang 70, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Các kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần vào ngày 18 tháng 3 năm 2024.



**Lương Giang Thạch**  
Phó Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2178-2023-072-1

**Phạm Thị Toan**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2767-2024-072-1

**Thay mặt và đại diện cho**  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ**  
**CHI NHÁNH SÀI GÒN**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 3 năm 2025



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>2.385.242.273.329</b> | <b>1.845.811.318.157</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>69.305.600.609</b>    | <b>40.593.974.923</b>    |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 49.031.157.871           | 10.027.464.237           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 20.274.442.738           | 30.566.510.686           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>V.13</b> | <b>1.131.496.235.299</b> | <b>461.901.366.378</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        |             | 1.410.133.249.494        | 686.005.158.806          |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        |             | (278.798.175.017)        | (229.447.444.429)        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 161.160.822              | 5.343.652.001            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>1.030.004.270.147</b> | <b>1.261.122.789.803</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.2         | 280.597.229.062          | 275.140.782.897          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.3         | 77.578.424.363           | 120.818.883.453          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.4         | 258.827.386.180          | 233.060.000.000          |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5         | 413.046.840.940          | 632.103.123.453          |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        |             | (45.610.398)             | -                        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.6</b>  | <b>3.587.856.308</b>     | <b>2.457.091.084</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 3.587.856.308            | 2.457.091.084            |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>150.848.310.966</b>   | <b>79.736.095.969</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.7         | 1.894.986.857            | 4.951.864.169            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 143.607.869.564          | 74.784.231.800           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | V.16        | 5.345.454.545            | -                        |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|-----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b> |             | <b>7.588.820.739.185</b> | <b>6.403.307.377.023</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          | <b>210</b> |             | <b>603.893.652.062</b>   | <b>2.746.507.033</b>     |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn                | 215        | V.4         | 4.000.000.000            | -                        |
| 2. Phải thu dài hạn khác                      | 216        | V.5         | 599.893.652.062          | 2.746.507.033            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>333.204.923.403</b>   | <b>339.698.962.473</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 221        | V.8         | 324.838.931.678          | 331.727.146.880          |
| - Nguyên giá                                  | 222        |             | 522.825.752.617          | 504.298.074.803          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 223        |             | (197.986.820.939)        | (172.570.927.923)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính             | 224        | V.9         | 5.347.350.978            | 6.097.709.178            |
| - Nguyên giá                                  | 225        |             | 7.207.764.690            | 7.207.764.690            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 226        |             | (1.860.413.712)          | (1.110.055.512)          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                    | 227        | V.10        | 3.018.640.747            | 1.874.106.415            |
| - Nguyên giá                                  | 228        |             | 4.241.937.518            | 2.823.857.518            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 229        |             | (1.223.296.771)          | (949.751.103)            |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>3.295.521.507.505</b> | <b>2.778.521.819.171</b> |
| - Nguyên giá                                  | 231        |             | 3.750.726.991.741        | 3.134.468.073.998        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232        |             | (455.205.484.236)        | (355.946.254.827)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> |             | <b>1.061.489.689.408</b> | <b>1.185.503.573.584</b> |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 242        | V.12        | 1.061.489.689.408        | 1.185.503.573.584        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | <b>V.13</b> | <b>2.010.686.078.699</b> | <b>1.897.565.070.663</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                     | 251        |             | 1.667.242.746.283        | 1.762.302.508.963        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết    | 252        |             | 300.473.038.375          | 119.824.926.700          |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 253        |             | 42.970.294.041           | 15.437.635.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>284.024.888.108</b>   | <b>199.271.444.099</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 261        | V.7         | 284.024.888.108          | 199.271.444.099          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270 = 100 + 200) | <b>270</b> |             | <b>9.974.063.012.514</b> | <b>8.249.118.695.180</b> |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                               |            |             |                          |                          |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         | <b>300</b> |             | <b>8.437.811.627.444</b> | <b>6.737.418.751.029</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         | <b>310</b> |             | <b>1.916.029.357.398</b> | <b>968.193.643.300</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | V.14        | 500.403.219.404          | 55.381.761.886           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | V.15        | 94.149.021.994           | 144.640.588.656          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | V.16        | 10.354.255.692           | 4.153.707.893            |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |             | -                        | 47.240.000               |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | V.17        | 45.709.051.266           | 30.712.145.300           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 318        | V.18        | 155.800.887.455          | 145.652.874.790          |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | V.19        | 351.175.215.253          | 190.791.165.185          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | V.20        | 753.222.709.849          | 394.523.020.388          |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 322        |             | 5.214.996.485            | 2.291.139.202            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         | <b>330</b> |             | <b>6.521.782.270.046</b> | <b>5.769.225.107.729</b> |
| 1. Người mua trả tiền trước dài hạn                           | 332        | V.15        | 534.545.454.546          | 534.545.454.546          |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 336        | V.18        | 4.906.126.791.335        | 4.917.236.136.154        |
| 3. Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | V.19        | 32.148.095.988           | 23.893.142.184           |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | V.20        | 1.037.076.346.102        | 281.664.792.770          |
| 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                            | 341        |             | 11.885.582.075           | 11.885.582.075           |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |             | <b>1.536.251.385.070</b> | <b>1.511.699.944.151</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>V.21</b> | <b>1.536.251.385.070</b> | <b>1.511.699.944.151</b> |
| 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        |             | 29.878.549.471           | 26.686.229.023           |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |             | 169.372.835.599          | 148.013.715.128          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a       |             | 79.210.576.976           | 68.205.703.918           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 90.162.258.623           | 79.808.011.210           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440 = 300 + 400)               | <b>440</b> |             | <b>9.974.063.012.514</b> | <b>8.249.118.695.180</b> |



Trần Thị Loan  
Người lập biểu



Trần Thị Sen  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Chương  
Tổng Giám đốc  
(Theo Giấy ủy quyền số  
30/2023/QĐ-CT.HĐQT  
của Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
ngày 12 tháng 9 năm 2023)

Ngày 19 tháng 3 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                             | Mã số | Thuyết minh | 2024                     | 2023                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                            | 01    | VI.1        | 1.333.262.974.639        | 887.240.211.629        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                      | 02    |             | 6.596.963.868            | -                      |
| 3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>                                             | 10    |             | <b>1.326.666.010.771</b> | <b>887.240.211.629</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                                  | 11    | VI.2        | 1.061.899.235.725        | 686.032.793.102        |
| 5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>               | 20    |             | <b>264.766.775.046</b>   | <b>201.207.418.527</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                     | 21    | VI.3        | 37.487.134.258           | 33.250.480.299         |
| 7. Chi phí tài chính                                                                 | 22    | VI.4        | 111.162.307.849          | 82.820.146.405         |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                          | 23    |             | 59.554.200.817           | 52.903.237.418         |
| 8. Chi phí bán hàng                                                                  | 25    | VI.5        | 5.774.491.698            | 6.612.685.645          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                      | 26    | VI.6        | 67.880.199.869           | 59.963.964.816         |
| 10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b> | 30    |             | <b>117.436.909.888</b>   | <b>85.061.101.960</b>  |
| 11. Thu nhập khác                                                                    | 31    | VI.7        | 5.048.787.552            | 4.458.600.878          |
| 12. Chi phí khác                                                                     | 32    | VI.8        | 10.925.864.097           | 192.632.517            |
| 13. <b>(Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>                                        | 40    |             | <b>(5.877.076.545)</b>   | <b>4.265.968.361</b>   |
| 14. <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>                               | 50    |             | <b>111.559.833.343</b>   | <b>89.327.070.321</b>  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                     | 51    | VI.9        | 21.397.574.720           | 9.519.059.111          |
| 16. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                           | 52    |             | -                        | -                      |
| 17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>              | 60    |             | <b>90.162.258.623</b>    | <b>79.808.011.210</b>  |



Trần Thị Loan  
Người lập biểu



Trần Thị Sen  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Chương  
Tổng Giám đốc  
(Theo Giấy ủy quyền số  
30/2023/QĐ-CT.HĐQT  
của Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
ngày 12 tháng 9 năm 2023)

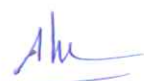
Ngày 19 tháng 3 năm 2025



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                 | Mã số     | 2024                     | 2023                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                        |           |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                  | 1         | 111.559.833.343          | 89.327.070.321           |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                             |           |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                   | 2         | 132.743.280.651          | 84.509.945.197           |
| Các khoản dự phòng                                                                       | 3         | 49.396.340.986           | 24.017.096.100           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ     | 4         | (120.824.814)            | (179.391.205)            |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                  | 5         | (36.821.581.345)         | (34.462.708.108)         |
| Chi phí lãi vay                                                                          | 6         | 59.554.200.817           | 52.903.237.418           |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                         | 8         | 316.311.249.638          | 216.115.249.723          |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                           | 9         | (325.332.993.300)        | 70.962.081.755           |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                                 | 10        | (1.130.765.224)          | 1.302.630.675            |
| Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11        | 196.937.228.041          | 950.367.910.166          |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                            | 12        | (86.585.563.467)         | 12.045.998.691           |
| Tăng chứng khoán kinh doanh                                                              | 13        | (54.294.165.688)         | -                        |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14        | (52.228.568.136)         | (37.506.657.554)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15        | (19.587.252.686)         | (3.711.287.331)          |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17        | (9.206.960.421)          | (149.368.367.561)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                     | <b>20</b> | <b>(35.117.791.243)</b>  | <b>1.060.207.558.564</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                           |           |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                        | 21        | (462.189.734.864)        | (443.216.446.853)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                     | 22        | 1.356.600.000            | 10.294.217.193           |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 23        | (1.179.867.198.092)      | (699.973.652.001)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                          | 24        | 675.282.303.091          | 465.602.000.000          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                               | 25        | (434.157.425.875)        | (455.632.003.265)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                           | 26        | 372.294.593.259          | 342.760.312.500          |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                   | 27        | 27.557.371.803           | 28.221.313.428           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                         | <b>30</b> | <b>(999.723.490.678)</b> | <b>(751.944.258.998)</b> |

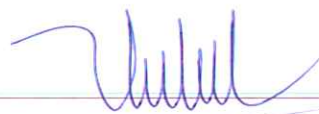




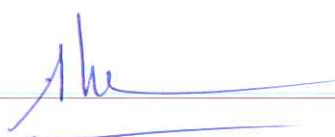
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG** (tiếp theo)  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                      | Mã số     | 2024                     | 2023                     |
|---------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>            |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư                       | 33        | 2.285.525.710.179        | 661.819.747.215          |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư                      | 34        | (1.169.652.795.410)      | (972.551.090.267)        |
| 3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                             | 35        | (1.761.671.976)          | (1.714.748.255)          |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                    | 36        | (50.679.160.000)         | (27.787.500)             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>           | <b>40</b> | <b>1.063.432.082.793</b> | <b>(312.473.878.807)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b><br>(50 = 20 + 30 + 40) | <b>50</b> | <b>28.590.800.872</b>    | <b>(4.210.579.241)</b>   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                       | <b>60</b> | <b>40.593.974.923</b>    | <b>44.625.162.959</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ       | 61        | 120.824.814              | 179.391.205              |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b><br>(70 = 50 + 60)    | <b>70</b> | <b>69.305.600.609</b>    | <b>40.593.974.923</b>    |



Trần Thị Loan  
Người lập biểu



Trần Thị Sen  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thành Chương  
Tổng Giám đốc  
(Theo Giấy ủy quyền số  
30/2023/QĐ-CT.HĐQT  
của Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
ngày 12 tháng 9 năm 2023)

Ngày 19 tháng 3 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900471864 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 10 tháng 9 năm 2008 và điều chỉnh lần thứ 20 ngày 27 tháng 04 năm 2022 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5123804287 lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2008 và thay đổi lần thứ 08 ngày 12 tháng 01 năm 2024 do Ban quản lý Khu kinh tế Tỉnh Tây Ninh cấp thực hiện dự án đầu tư Khu công nghiệp Thành Thành Công, thời gian hoạt động của dự án là 50 năm kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận lần đầu.

Ngày 25 tháng 01 năm 2010, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2328024746 thực hiện dự án đầu tư Khu kho cảng Thành Thành Công và thay đổi lần thứ 07 ngày 24 tháng 03 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp, thời gian hoạt động của dự án là 48 năm 11 tháng kể từ ngày 25 tháng 01 năm 2010.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.337.000.000.000 đồng, chia thành 133.700.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, trụ sở chính tại 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty mẹ là 65,558%.

Tên giao dịch bằng Tiếng Anh của Công ty: Thanh Thanh Cong Industrial Zone Joint - Stock Company, tên viết tắt là: TTC INDUSTRIAL ZONE.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 230 người và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 227 người.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh và 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; đầu tư, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ đi kèm.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

Ngày 13 tháng 9 năm 2024, Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn đã mua 4.600.000 cổ phần tương ứng với 46% quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội từ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An - một bên liên quan của Công ty với giá trị là 73.613.800.000 đồng, tương đương giá mỗi cổ phần là 16.003 đồng/cổ phần. Sau giao dịch, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)

Tại ngày 13 tháng 9 năm 2024, Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ Trợ S&D trở thành công ty con của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội.

Trong năm 2024, Công ty mua 87,87% cổ phần của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt và 95% vốn góp của Công ty TNHH Palace Bình Thuận. Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định các giao dịch mua trên với mục đích nắm giữ để bán trong thời gian không quá 12 tháng. Mặc dù Công ty sở hữu trên 50% vốn, tuy nhiên Công ty không nắm quyền kiểm soát các đơn vị nhận đầu tư, do vậy các khoản đầu tư này được trình bày là chứng khoán kinh doanh trên Báo cáo tài chính riêng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang đầu tư vào sáu (06) Công ty con và mười (10) Công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư này như sau:

Đầu tư trực tiếp

| Tên công ty                                                        | 31/12/2024                   |                      |                      |                | 01/01/2024                   |                      |                |                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------------------------|----------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) |                      | Tỷ lệ lợi ích        |                | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) |                      | Tỷ lệ lợi ích  |                                                                                                                                 |
|                                                                    | Tổng tỷ lệ (%)               | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở hữu gián tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | Sở hữu trực tiếp (%)         | Sở hữu gián tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | Hoạt động chính                                                                                                                 |
| <b>Công ty con</b>                                                 |                              |                      |                      |                |                              |                      |                |                                                                                                                                 |
| 1. Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 61,01%                       | 61,01%               | 0,00%                | 72,50%         | 72,50%                       | 0,00%                | 0,00%          | Cho thuê nhà xưởng. Kinh doanh bất động sản                                                                                     |
| 2. Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận (i)                  | 79,82%                       | 70,14%               | 64,09%               | 64,09%         | 57,09%                       | 38,84%               | 18,26%         | Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời                                                                                            |
| <b>Công ty liên kết</b>                                            |                              |                      |                      |                |                              |                      |                |                                                                                                                                 |
| 1. Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                     | 39,55%                       | 38,80%               | 37,62%               | N/A            | N/A                          | N/A                  | N/A            | Bán buôn thực phẩm                                                                                                              |
| 2. Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                 | 9,52%                        | 6,49%                | 0,32%                | 42,49%         | 36,14%                       | 0,32%                | 35,82%         | Kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng |

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 64,09%, nắm giữ gián tiếp 4,98% và 10,75% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp

| Tên công ty     | 31/12/2024                   |                      |                      |                | 01/01/2024                   |                      |                |                      |
|-----------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|
|                 | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%) |                      | Tỷ lệ lợi ích        |                | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%) |                      | Tỷ lệ lợi ích  |                      |
|                 | Tổng tỷ lệ (%)               | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở hữu gián tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | Sở hữu trực tiếp (%)         | Sở hữu gián tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | Sở hữu trực tiếp (%) |
| Hoạt động chính |                              |                      |                      |                |                              |                      |                |                      |

Đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh Công ty con

|                                                                |        |        |       |        |        |        |       |        |                 |                                                           |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn | 99,70% | 60,83% | 0,00% | 60,83% | 99,70% | 72,28% | 0,00% | 72,28% | Tỉnh Bình Dương | Kinh doanh kho bãi và lưu trữ hàng hóa, bốc xếp hàng hóa. |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|-----------------|-----------------------------------------------------------|

Công ty liên kết

|                                                           |        |        |       |        |        |        |       |        |                        |                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội | 21,93% | 13,38% | 0,00% | 13,38% | 29,33% | 21,27% | 0,00% | 21,27% | Tỉnh Tây Ninh          | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu                                                                     |
| 2. Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D                | 33,15% | 20,23% | 0,00% | 20,23% | 3,95%  | 2,86%  | 0,00% | 2,86%  | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Sản xuất bao bì từ nhựa PP; sản xuất các sản phẩm từ Plastic                                                                    |
| 3. Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                        | 0,00%  | 0,00%  | 0,00% | 0,00%  | 42,17% | 30,57% | 0,00% | 30,57% | Tp. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng |

Các công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn

|                                                           |        |        |    |        |        |        |       |        |                        |                                                              |
|-----------------------------------------------------------|--------|--------|----|--------|--------|--------|-------|--------|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội | 46,00% | 27,98% | 0% | 27,98% | N/A    | N/A    | N/A   | N/A    | Tỉnh Tây Ninh          | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu  |
| 2. Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D                | 0,00%  | 0,00%  | 0% | 0,00%  | 29,20% | 21,11% | 0,00% | 21,11% | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Sản xuất bao bì từ nhựa PP; sản xuất các sản phẩm từ Plastic |
| 3. Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận             | 0,00%  | 0,00%  | 0% | 0,00%  | 25,26% | 18,26% | 0,00% | 18,26% | Tỉnh Ninh Thuận        | Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời                         |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Đầu tư gián tiếp (tiếp theo)

| Tên công ty     | 31/12/2024                   |                      |                      |                | 01/01/2024                   |                      |                |           |
|-----------------|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|------------------------------|----------------------|----------------|-----------|
|                 | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) |                      | Tỷ lệ lợi ích        |                | Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%) |                      | Tỷ lệ lợi ích  |           |
|                 | Tổng tỷ lệ (%)               | Sở hữu trực tiếp (%) | Sở hữu gián tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | Sở hữu trực tiếp (%)         | Sở hữu gián tiếp (%) | Tổng tỷ lệ (%) | hoạt động |
| Hoạt động chính |                              |                      |                      |                |                              |                      |                |           |

Các công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận

|                                                   |        |        |    |        |        |        |       |        |                 |                                                        |
|---------------------------------------------------|--------|--------|----|--------|--------|--------|-------|--------|-----------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất | 16,84% | 11,30% | 0% | 11,30% | 24,84% | 14,18% | 0,00% | 14,18% | Tp. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                                |
| 2. Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú              | 22,23% | 14,92% | 0% | 14,92% | N/A    | N/A    | N/A   | N/A    | Tỉnh Bình Thuận | Kinh doanh dịch vụ ăn uống và các dịch vụ du lịch khác |

Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội

|                                         |        |        |    |        |     |     |     |     |                        |                                                              |
|-----------------------------------------|--------|--------|----|--------|-----|-----|-----|-----|------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D | 66,85% | 37,94% | 0% | 37,94% | N/A | N/A | N/A | N/A | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Sản xuất bao bì từ nhựa PP; sản xuất các sản phẩm từ Plastic |
|-----------------------------------------|--------|--------|----|--------|-----|-----|-----|-----|------------------------|--------------------------------------------------------------|

Công ty con đầu tư gián tiếp

|                                                               |        |        |        |        |        |        |       |        |               |                                                              |
|---------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|---------------|--------------------------------------------------------------|
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội (i) | 83,33% | 56,76% | 15,40% | 41,36% | 37,33% | 29,27% | 8,00% | 21,27% | Tỉnh Tây Ninh | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu  |
| 2. Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D (ii)               | 100%   | 58,17% | 0,00%  | 58,17% | N/A    | N/A    | N/A   | N/A    |               | Sản xuất bao bì từ nhựa PP; sản xuất các sản phẩm từ Plastic |

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 15,40%, nắm giữ gián tiếp 21,93% và 46,00% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn.

(ii) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 33,15% và 66,85% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), 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 riêng.

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

**Năm tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Giá thị trường của chứng khoán kinh doanh niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày lập báo cáo tài chính. Đối với cổ phiếu giao dịch trên sàn UPCOM, giá thị trường là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc chứng khoán bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch thì Công ty xác định mức trích dự phòng cho từng khoản đầu tư chứng khoán theo quy định về mức trích lập của các khoản đầu tư khác. Đối với trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết, đăng ký giao dịch, giá trái phiếu trên thị trường là giá giao dịch gần nhất tại Sở Giao dịch chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm thì Công ty không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác****Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

*Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trích lập khi các công ty này bị lỗ hoặc khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Nếu bên nhận đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

*Trình bày thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác*

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được xác định cho mục đích thuyết minh mà không được ghi nhận vào báo cáo tài chính riêng do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa cho phép doanh nghiệp kế toán các khoản đầu tư này theo giá trị hợp lý. Cho mục đích thuyết minh, giá trị hợp lý của các công ty niêm yết được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng. Các khoản đầu tư còn lại sẽ được xác định giá trị hợp lý theo các phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Trong một số trường hợp, khi thông tin và giao dịch về các khoản đầu tư không có sẵn, giá trị hợp lý sẽ không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

|                                 | Số năm  |
|---------------------------------|---------|
| Nhà cửa vật kiến trúc           | 05 - 44 |
| Máy móc và thiết bị             | 03 - 25 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 30 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 08 |
| Tài sản cố định hữu hình khác   | 04 - 25 |

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Phần mềm máy vi tính và phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian từ 3 đến 10 năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà xưởng cho thuê và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và tòa nhà văn phòng do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. 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 luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà xưởng và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và tòa nhà văn phòng được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

|                                                    | Số năm  |           |
|----------------------------------------------------|---------|-----------|
|                                                    | Năm nay | Năm trước |
| Nhà xưởng                                          | 05 - 47 | 05 - 47   |
| Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 35 - 44 | 35 - 44   |
| Tòa nhà cho thuê                                   | 42      | N/A       |

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất dài hạn không trích khấu hao theo quy định hiện hành. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ... Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất. Quyền sử dụng đất lâu dài theo quy định hiện hành không tính khấu hao.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính riêng.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Chi phí bán và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ bán bất động sản đầu tư.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước phát sinh chủ yếu bao gồm 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 cho thuê; chi phí sửa chữa nhà xưởng và duy tu khu công nghiệp; chi phí tư vấn.

Chi phí đất và xây dựng nhà xưởng cho thuê thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước cho thời gian thuê đất và chi phí thi công xây dựng nhà xưởng. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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.

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Các khoản chi phí phát sinh riêng cho hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát do mỗi bên liên doanh bỏ ra thì bên đó phải gánh chịu. Đối với các khoản chi phí chung (nếu có) thì căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng để phân chia cho các bên góp vốn.

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính của mình tài sản góp vốn liên doanh; các khoản nợ phải trả phải gánh chịu; doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh và các khoản chi phí phải gánh chịu.

**Các khoản nợ 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 và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên báo cáo tài chính riêng dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hóa theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát sinh. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu sẽ được phân bổ vào chi phí đi vay trong kỳ theo phương pháp nhất quán với việc phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội. Việc phân bổ được thực hiện bằng cách ghi tăng mệnh giá trái phiếu và chi phí đi vay trong kỳ.

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các kỳ trước.

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên và khi có thông báo chia cổ tức gửi đến các cổ đông của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, thuê nhà xưởng và các bất động sản khác*

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, thuê nhà xưởng và các bất động sản khác theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê. Trong trường hợp khách hàng thanh toán trước tiền thuê của nhiều kỳ thuê, doanh thu sẽ được ghi nhận tại thời điểm ban đầu là một khoản doanh thu chưa thực hiện và thực hiện phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hàng năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán riêng; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản đầu tư;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu** (tiếp theo)*Doanh thu tài chính*

Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn được ghi nhận trên cơ sở dồn tích.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Lãi từ hoạt động chuyển nhượng vốn và chứng khoán kinh doanh được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Khoản lãi này được ghi nhận vào ngày hoàn thành giao dịch.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (*xem chi tiết dưới đây*).

**Ghi nhận giá vốn***Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng và các bất động sản khác*

Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng và các bất động sản khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí khấu hao và các chi phí khác liên quan trực tiếp tới việc cho thuê các tài sản này.

*Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp*

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

*Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

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

Giá vốn bất động sản đầu tư chuyển nhượng bao gồm giá trị còn lại của bất động sản tại thời điểm chuyển nhượng và các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến giao dịch chuyển nhượng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ngoại tệ**

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ báo cáo sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
  - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: 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.
  - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
  - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty bao gồm các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, cán bộ nhân viên của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý thay vì hình thức pháp lý.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**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**

|                                 | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Tiền mặt                        | 67.422.266            | 95.208.117            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 48.963.735.605        | 9.932.256.120         |
| Các khoản tương đương tiền      | 20.274.442.738        | 30.566.510.686        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>69.305.600.609</b> | <b>40.593.974.923</b> |

Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng.

**2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                                                                  | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                  | VND                    | VND                    |
| Phải thu bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)<br>Công ty TNHH Ningbo Changya Plastic (Việt Nam) | 217.366.608.453        | 253.088.271.637        |
| Công ty TNHH Dệt May Rise Sun Hồng Kông (Việt Nam)                                               | 4.762.399.369          | 4.963.409.014          |
| Các đối tượng khác                                                                               | 2.979.439.873          | 3.495.308.136          |
|                                                                                                  | 55.488.781.367         | 13.593.794.110         |
| <b>Cộng</b>                                                                                      | <b>280.597.229.062</b> | <b>275.140.782.897</b> |

Bao gồm trong số dư phải thu các bên liên quan cuối kỳ là khoản phải thu Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan với giá trị là 217.366.608.453 đồng từ giao dịch chuyển nhượng 11.713.716 cổ phần của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh. Kỳ hạn thu hồi khoản nợ này là không muộn hơn ngày 30 tháng 6 năm 2025.

**3. Trả trước cho người bán**

|                                                                  | 31/12/2024            | 01/01/2024             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                  | VND                   | VND                    |
| Trả trước cho người bán là bên liên quan (Xem thuyết minh VII.1) | 504.470.000           | 111.426.393.773        |
| Công ty Cổ phần DHA D-One (i)                                    | 76.502.954.363        | 7.700.000.000          |
| Các đối tượng khác                                               | 571.000.000           | 1.692.489.680          |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>77.578.424.363</b> | <b>120.818.883.453</b> |

(i) Số dư cuối năm thể hiện khoản tạm ứng theo các hợp đồng mua căn hộ và bất động sản thương mại thuộc dự án D-Aqua do Công ty Cổ phần DHA D-One làm chủ đầu tư.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**4. Phải thu về cho vay**

|                                                   | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                |                        |                        |
| Các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.1</i> ) | 230.327.386.180        | 164.700.000.000        |
| Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa                |                        |                        |
| Sơn Tín (ii)                                      | 28.500.000.000         | 28.500.000.000         |
| Huỳnh Thị Hồng Chân                               | -                      | 30.360.000.000         |
| Phải thu các đối tượng khác                       | -                      | 9.500.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>258.827.386.180</b> | <b>233.060.000.000</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                 |                        |                        |
| Các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.1</i> ) | 4.000.000.000          | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>                                  | <b>262.827.386.180</b> | <b>233.060.000.000</b> |

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu về cho vay với các bên liên quan như sau:

- Khoản cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín vay theo hợp đồng ký ngày 25 tháng 6 năm 2024 với hạn mức 200 tỷ đồng. Thời gian vay 11 tháng, lãi suất áp dụng trong năm là 9%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 163.857.386.180 đồng.
- Khoản cho Công ty Cổ phần Lâm công nghiệp Lâm Đồng vay theo hợp đồng ký ngày 18 tháng 10 năm 2024 với thời hạn 3 tháng, đáo hạn vào ngày 18 tháng 01 năm 2025, lãi suất áp dụng trong năm là 9%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 32.210.000.000 đồng.
- Khoản cho Công ty Cổ phần Mai Lan vay theo các hợp đồng ký ngày 27 tháng 5 năm 2024 và 31 tháng 5 năm 2024 với thời gian vay 11 tháng, lãi suất áp dụng trong năm từ 8% đến 9%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 19.260.000.000 đồng.
- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh theo hợp đồng ký ngày 19 tháng 12 năm 2024, thời hạn 11 tháng, lãi suất áp dụng trong năm là 8%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8.000.000.000 đồng.
- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công theo các hợp đồng ký ngày 27 tháng 9 năm 2024 và 26 tháng 11 năm 2024 với thời gian vay 11 tháng, lãi suất áp dụng trong năm là 8%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7.000.000.000 đồng.

(ii) Khoản cho Công ty Cổ phần Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín (Sơn Tín) vay theo hợp đồng vay vốn ký ngày 28 tháng 12 năm 2020 và các phụ lục đã ký với thời gian vay 01 tháng, lãi suất áp dụng trong năm là 9%/năm. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, hai bên đã ký thỏa thuận về việc Công ty Sơn Tín cam kết thanh toán toàn bộ số dư nợ trong năm 2025. Cũng tại ngày này, Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công - công ty mẹ của Công ty, đã phát hành bảo lãnh thanh toán đối với khoản nợ này. Theo đó, trong trường hợp Công ty Sơn Tín không hoàn trả đầy đủ nợ gốc và lãi vay theo cam kết, Công ty mẹ sẽ thực hiện thanh toán thay cho Công ty Sơn Tín trong thời hạn trước ngày 31 tháng 12 năm 2025. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty đã thu được 14 tỷ đồng tiền gốc và 1 tỷ đồng tiền lãi từ Công ty Sơn Tín.

Các khoản phải thu về cho vay nêu trên không có tài sản đảm bảo.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**5. Phải thu khác**

|                                                                              | 31/12/2024<br>VND        | 01/01/2024<br>VND      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                           |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (i)                                             | 143.504.940.968          | -                      |
| Đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng (ii)                                      | 139.841.755.032          | 465.770.492.332        |
| Vốn góp ủy thác đầu tư (iii)                                                 | 58.500.000.000           | -                      |
| Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và tiền gửi có kỳ hạn   | 29.838.445.831           | 18.167.412.086         |
| Tiền tạm ứng cho nhân viên chi các hoạt động                                 | 21.051.380.117           | 1.332.500.000          |
| Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ                                     | 278.741.861              | 784.692.867            |
| Ủy thác cho cá nhân thực hiện dự án                                          | -                        | 103.180.615.049        |
| Thu hồi khoản chuyển trả quyền sử dụng đất                                   | -                        | 14.383.285.525         |
| Cổ tức và lợi nhuận được chia                                                | -                        | 3.200.000.000          |
| Các khoản phải thu khác                                                      | 20.031.577.131           | 25.284.125.594         |
| <b>Cộng</b>                                                                  | <b>413.046.840.940</b>   | <b>632.103.123.453</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                            |                          |                        |
| Vốn góp hợp tác đầu tư (iv)                                                  | 480.000.000.000          | -                      |
| Ủy thác cho cá nhân thực hiện dự án                                          | 116.597.145.029          | -                      |
| Phải thu về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng                              | 1.520.590.033            | 1.520.590.033          |
| Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ                                     | 1.192.917.000            | 1.192.917.000          |
| Các khoản phải thu khác                                                      | 583.000.000              | 33.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                                                  | <b>599.893.652.062</b>   | <b>2.746.507.033</b>   |
| <b>Tổng cộng</b>                                                             | <b>1.012.940.493.002</b> | <b>634.849.630.486</b> |
| Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.1</i> ) | 810.629.291.536          | 580.904.257.599        |

(i) Số dư cuối năm thể hiện khoản chi phí sử dụng vốn sẽ thu hồi từ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Toàn Hải Vân") liên quan đến dự án đầu tư bất động sản tại khu phức hợp Vịnh Đàm - Phú Quốc (xem thêm thông tin tại thuyết minh V.12).

(ii) Số dư cuối năm là khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng với Công ty Toàn Hải Vân về việc hứa mua hứa bán các bất động sản thương mại tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm tại xã Dương Tơ và phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

(iii) Số dư cuối năm là các khoản ủy thác cho các cá nhân đầu tư mua cổ phiếu theo các hợp đồng ủy thác đầu tư với thời hạn 12 tháng. Việc ủy thác cho các cá nhân đầu tư mua cổ phiếu đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Nghị quyết số 45B/2024/NQ-HĐQT ngày 07 tháng 9 năm 2024.

(iv) Số dư cuối năm là khoản hợp tác với Công ty Toàn Hải Vân theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2024/HĐHT/THV-TTCIZ ngày 26 tháng 8 năm 2024 để hợp tác đầu tư phát triển Khu du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đàm do Công ty Toàn Hải Vân làm chủ đầu tư. Thời gian hợp tác là 96 tháng. Vốn góp theo cam kết của Công ty là 500 tỷ đồng. Trong thời gian 24 tháng đầu kể từ ngày góp vốn đầu tiên, không phụ thuộc kết quả kinh doanh, Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định là 12%/năm. Kể từ tháng thứ 25 trở đi, Công ty sẽ nhận được lợi nhuận tạm tính bằng tỷ lệ phân chia lợi nhuận (8,3%) x Biên lợi nhuận dự án tạm tính (36,2%) x Dòng thu của Dự án. Việc hợp tác đầu tư nêu trên đã được Hội đồng Quản trị thông qua tại Nghị quyết số 44/2024/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 8 năm 2024.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)****6. Hàng tồn kho**

|                                      | 31/12/2024           |                 | 01/01/2024           |                 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                      | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 3.551.211.048        | -               | 2.207.256.590        | -               |
| Công cụ, dụng cụ                     | 16.163.545           | -               | 22.806.734           | -               |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | -                    | -               | -                    | -               |
| Thành phẩm                           | 7.507.348            | -               | 82.580.834           | -               |
| Hàng hóa                             | 12.974.367           | -               | 144.446.926          | -               |
| <b>Cộng</b>                          | <b>3.587.856.308</b> | <b>-</b>        | <b>2.457.091.084</b> | <b>-</b>        |

**7. Chi phí trả trước**

|                                  | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>               |                        |                        |
| Chi phí bảo lãnh                 | 831.687.007            | 1.236.497.702          |
| Chi phí bảo hiểm                 | 385.289.415            | 202.837.549            |
| Các khoản chi phí trả trước khác | 678.010.435            | 3.512.528.918          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>1.894.986.857</b>   | <b>4.951.864.169</b>   |
| <b>b. Dài hạn</b>                |                        |                        |
| Chi phí thuê đất và hạ tầng      | 151.334.911.803        | 74.219.913.723         |
| Chi phí hoa hồng, môi giới       | 123.583.402.458        | 119.999.313.625        |
| Các khoản chi phí trả trước khác | 9.106.573.847          | 5.052.216.751          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>284.024.888.108</b> | <b>199.271.444.099</b> |
| <b>Tổng cộng</b>                 | <b>285.919.874.965</b> | <b>204.223.308.268</b> |

Biến động chi phí trả trước dài hạn trong năm như sau:

|                                         | Chi phí thuê<br>đất và hạ tầng<br>VND | Chi phí<br>hoa hồng,<br>môi giới<br>VND | Các khoản<br>chi phí<br>trả trước khác<br>VND | Cộng<br>VND            |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày</b>                         |                                       |                                         |                                               |                        |
| <b>01/01/2024</b>                       | <b>74.219.913.723</b>                 | <b>119.999.313.625</b>                  | <b>5.052.216.751</b>                          | <b>199.271.444.099</b> |
| Chi phí trả trước<br>tăng trong năm     | -                                     | 7.157.956.698                           | 4.675.892.590                                 | 11.833.849.288         |
| Chuyển từ<br>xây dựng cơ bản<br>dở dang | 82.003.994.850                        | -                                       | 1.568.080.268                                 | 83.572.075.118         |
| Phân bổ trong năm                       | (4.888.996.770)                       | (3.573.867.865)                         | (2.189.615.762)                               | (10.652.480.397)       |
| <b>Tại ngày</b>                         |                                       |                                         |                                               |                        |
| <b>31/12/2024</b>                       | <b>151.334.911.803</b>                | <b>123.583.402.458</b>                  | <b>9.106.573.847</b>                          | <b>284.024.888.108</b> |



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH CÔNG

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

|                                           | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | TSCD hữu hình<br>khác | Cộng<br>VND     |
|-------------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Nguyên giá                                |                           |                      |                                    |                              |                       |                 |
| Tại ngày 01/01/2024                       | 194.486.030.908           | 208.528.406.426      | 69.246.561.203                     | 2.621.616.662                | 29.415.459.604        | 504.298.074.803 |
| Mua sắm trong năm                         | -                         | 236.650.000          | 294.444.444                        | 685.183.900                  | 421.081.291           | 1.637.359.635   |
| Đầu tư XDCB hoàn thành                    | 1.240.140.937             | 5.892.565.481        | 11.656.558.712                     | 1.561.635.108                | 4.542.048.550         | 24.892.948.788  |
| Thanh lý, nhượng bán                      | -                         | -                    | (2.650.459.091)                    | -                            | -                     | (2.650.459.091) |
| Phân loại lại sang bất động sản<br>đầu tư | -                         | -                    | -                                  | -                            | (5.319.851.518)       | (5.319.851.518) |
| Điều chỉnh do quyết toán                  | (10.135.834)              | -                    | -                                  | -                            | (22.184.166)          | (32.320.000)    |
| Tại ngày 31/12/2024                       | 195.716.036.011           | 214.657.621.907      | 78.547.105.268                     | 4.868.435.670                | 29.036.553.761        | 522.825.752.617 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    |                           |                      |                                    |                              |                       |                 |
| Tại ngày 01/01/2024                       | 50.198.127.139            | 90.248.556.302       | 25.862.506.956                     | 2.171.169.867                | 4.090.567.659         | 172.570.927.923 |
| Khấu hao trong năm                        | 7.459.729.062             | 13.786.511.510       | 3.911.084.174                      | 543.857.623                  | 2.182.239.098         | 27.883.421.467  |
| Thanh lý, nhượng bán                      | -                         | -                    | (2.155.257.588)                    | -                            | -                     | (2.155.257.588) |
| Phân loại lại sang bất động sản<br>đầu tư | -                         | -                    | -                                  | -                            | (312.270.863)         | (312.270.863)   |
| Tại ngày 31/12/2024                       | 57.657.856.201            | 104.035.067.812      | 27.618.333.542                     | 2.715.027.490                | 5.960.535.894         | 197.986.820.939 |
| Giá trị còn lại                           |                           |                      |                                    |                              |                       |                 |
| Tại ngày 01/01/2024                       | 144.287.903.769           | 118.279.850.124      | 43.384.054.247                     | 450.446.795                  | 25.324.891.945        | 331.727.146.880 |
| Tại ngày 31/12/2024                       | 138.058.179.810           | 110.622.554.095      | 50.928.771.726                     | 2.153.408.180                | 23.076.017.867        | 324.838.931.678 |

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 41.734.116.689 đồng và 14.901.509.494 đồng.

Công ty đã sử dụng nhà xưởng, máy móc thiết bị và các phương tiện vận tải, truyền dẫn để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 305.587.499.600 đồng và 327.271.430.883 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**9. Tài sản cố định thuê tài chính**Phương tiện vận tải,  
truyền dẫn  
VND

Nguyên giá

Tại ngày 01/01/2024 và tại ngày 31/12/2024

7.207.764.690

Giá trị hao mòn lũy kế

Tại ngày 01/01/2024

1.110.055.512

Khấu hao trong năm

750.358.200

Tại ngày 31/12/2024

1.860.413.712

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2024

6.097.709.178

Tại ngày 31/12/2024

5.347.350.978

**10. Tài sản cố định vô hình**Bản quyền,  
bằng sáng chế  
VNDChương trình  
phần mềm  
VNDTSCĐ  
vô hình khác  
VNDCộng  
VND

Nguyên giá

Tại ngày 01/01/2024

85.502.000

2.599.355.518

139.000.000

2.823.857.518

Mua trong năm

-

1.082.000.000

-

1.082.000.000

Đầu tư XD CB hoàn  
thành

-

336.080.000

-

336.080.000

Tại ngày 31/12/2024

85.502.000

4.017.435.518

139.000.000

4.241.937.518

Giá trị hao mòn lũy kế

Tại ngày 01/01/2024

72.574.384

798.551.789

78.624.930

949.751.103

Khấu hao trong năm

3.607.692

209.562.906

60.375.070

273.545.668

Tại ngày 31/12/2024

76.182.076

1.008.114.695

139.000.000

1.223.296.771

Giá trị còn lại

Tại ngày 01/01/2024

12.927.616

1.800.803.729

60.375.070

1.874.106.415

Tại ngày 31/12/2024

9.319.924

3.009.320.823

-

3.018.640.747

Nguyên giá của các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 627.340.518 đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

11. Bất động sản đầu tư

| Quyền sử dụng đất và hạ tầng khu công nghiệp VND | Nhà xưởng cho thuê VND | Tòa nhà cho thuê (i) VND | Cộng VND          |
|--------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Nguyên giá                                       |                        |                          |                   |
| Tại ngày 01/01/2024                              | 2.747.475.831.868      | 386.992.242.130          | 3.134.468.073.998 |
| Mua trong năm                                    | -                      | -                        | 160.500.000.000   |
| Đầu tư XDCB hoàn thành                           | 115.547.466.401        | 334.891.599.824          | 450.439.066.225   |
| Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình        | -                      | 5.319.851.518            | 5.319.851.518     |
| Tại ngày 31/12/2024                              | 2.863.023.298.269      | 727.203.693.472          | 3.750.726.991.741 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                           |                        |                          |                   |
| Tại ngày 01/01/2024                              | 306.020.711.903        | 49.925.542.924           | 355.946.254.827   |
| Khấu hao trong năm                               | 73.666.833.280         | 25.253.222.731           | 98.946.958.546    |
| Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình        | -                      | 312.270.863              | 312.270.863       |
| Tại ngày 31/12/2024                              | 379.687.545.183        | 75.491.036.518           | 455.205.484.236   |
| Giá trị còn lại                                  |                        |                          |                   |
| Tại ngày 01/01/2024                              | 2.441.455.119.965      | 337.066.699.206          | 2.778.521.819.171 |
| Tại ngày 31/12/2024                              | 2.483.335.753.086      | 651.712.656.954          | 3.295.521.507.505 |

Bất động sản đầu tư của Công ty chủ yếu là Quyền sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và nhà xưởng cho thuê thuộc Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thành Thành Công, quy mô đầu tư khoảng 760 ha tại phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Công ty đã sử dụng bất động sản đầu tư của dự án Khu công nghiệp Thành Thành Công để thế chấp cho các khoản vay và nợ. Nguyên giá của các bất động sản đầu tư thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 lần lượt là 797.358.754.824 đồng và 674.306.500.000 đồng.

(i) Công ty sở hữu tòa nhà cho với tổng diện tích 1.120,5 m<sup>2</sup> tại 22A-24 Thoại Ngọc Hầu, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa nhà hiện đang được cho thuê theo hợp đồng cho thuê mặt bằng ký ngày 26 tháng 12 năm 2024 với Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín. Thời hạn cho thuê đến hết ngày 01 tháng 02 năm 2029. Công ty đã sử dụng tài sản này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Nguyễn Văn Trỗi (xem thêm tại thuyết minh V.20).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng không có sự suy giảm giá trị so với giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo của những tài sản này.





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động phát sinh trong năm liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

|                                                                                                    | 2024<br>VND            | 2023<br>VND            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản                                                                  | 224.250.077.606        | 180.810.388.022        |
| Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm | 100.761.818.628        | 60.775.244.740         |
| <b>Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản</b>                                                          | <b>123.488.258.978</b> | <b>120.035.143.282</b> |

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                   | 31/12/2024<br>VND        | 01/01/2024<br>VND        |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Đất khu phức hợp Vịnh Đàm (i)                     | 427.600.908.649          | 549.593.353.261          |
| Đất và hạ tầng khu công nghiệp (ii)               | 202.604.198.655          | 165.911.318.541          |
| Khu dân cư tái định cư và thương mại (iii)        | 204.898.311.686          | 200.967.699.540          |
| Nhà máy xử lý nước thải, nước cấp, nhà xưởng (iv) | 108.219.991.985          | 28.928.426.097           |
| Khu kho cảng (v)                                  | 113.833.551.160          | 125.790.048.872          |
| Mua sắm tài sản cố định - kho Trà Nóc             | -                        | 110.000.000.000          |
| Các dự án khác                                    | 4.332.727.273            | 4.312.727.273            |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>1.061.489.689.408</b> | <b>1.185.503.573.584</b> |

(i) Dự án đầu tư xây dựng kho và nhà xưởng cho thuê tại khu phức hợp Vịnh Đàm - Phú Quốc được thực hiện trên các lô đất nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Toàn Hải Vân"). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, hai bên đang hoàn thiện thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15 tháng 12 năm 2023, hai bên đã ký Phụ lục Hợp đồng thoả thuận về việc Toàn Hải Vân sẽ hoàn trả cho Công ty với giá không thấp hơn giá trị được trình bày tại thuyết minh V.12 (i) và V.5 (i) trong trường hợp Toàn Hải Vân không thực hiện được các thủ tục theo quy định pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Công ty tại cơ quan có thẩm quyền.

(ii) Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Thành Thành Công, quy mô đầu tư khoảng 760 ha tại phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Tổng vốn đầu tư dự án là 4.600 tỷ đồng, trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là 700 tỷ đồng. Thời gian hoạt động là 50 năm. Dự án đã hoàn tất hầu hết các hạng mục đầu tư và đưa vào kinh doanh từ năm 2010. Số dư cuối kỳ là phần giá trị quyền sử dụng đất mua lại từ các khách hàng đã thuê.

(iii) Dự án khu dân cư tái định cư và thương mại, Công ty đã thực hiện ứng trước tiền để chi bồi thường hỗ trợ tái định cư với diện tích bồi thường là 777.590,4 m<sup>2</sup>. Số tiền bồi thường và hỗ trợ tái định cư được khấu trừ vào tiền vào tiền thuê đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất phải nộp. Đã thực hiện san lấp, thi công hạ tầng, bàn giao nền cho các hộ dân thuộc đối tượng bố trí tái định cư. Số dư cuối năm chủ yếu chi phí bồi thường hỗ trợ tái định cư, chi phí san lấp, chi phí lãi vay, chi phí thi công hạ tầng.

(iv) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm chi phí thiết kế, cung cấp thiết bị, vật tư xây lắp và chuyển giao công nghệ nhà máy xử lý nước thải tập trung khu dệt may có nhuộm và công nghiệp hỗ trợ - giai đoạn 2, phân đoạn 1, công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang** (tiếp theo)

(v) Dự án Khu kho cảng Thành Thành Công tại bờ trái Sông Vàm Cỏ Đông, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Mục tiêu của Dự án là đầu tư kho bãi - lưu trữ hàng hóa và xây dựng khu kho cảng với khả năng tiếp nhận tàu tổng hợp có trọng tải đến 1.000 tấn và sà lan có trọng tải đến 2.000 tấn, bốc xếp hàng hóa. Tổng vốn đầu tư dự án là 1.302.665.000.000 đồng. Thời hạn hoạt động của dự án là 48 năm 11 tháng kể từ ngày 25 tháng 01 năm 2010.

Dự án đã xây dựng và đưa vào hoạt động công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2023. Xây dựng và đưa vào hoạt động công trình nhà xưởng, cầu cảng kè bờ trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2024. Giá trị dở dang cuối năm phần lớn là chi phí xây dựng và chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư.

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào các dự án dở dang là 3.554.017.752 đồng.

**Biến động chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:**

|                                                                           | 2024<br>VND              | 2023<br>VND              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu năm</b>                                                      | <b>1.185.503.573.584</b> | <b>1.118.774.736.758</b> |
| Chi phí đầu tư phát sinh trong năm                                        | 574.197.871.060          | 331.131.115.176          |
| Giảm/(kết chuyển) giá vốn                                                 | 4.533.355.863            | (284.166.222)            |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư                                           | (450.439.066.225)        | (58.113.659.499)         |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn                                     | (83.572.075.118)         | (2.710.639.295)          |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình                                      | (24.892.948.788)         | (25.247.156.117)         |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình                                       | (336.080.000)            | (880.440.000)            |
| Chuyển trả lại chi phí quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | (143.504.940.968)        | (177.166.217.217)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>                                                     | <b>1.061.489.689.408</b> | <b>1.185.503.573.584</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

13. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

|                                                                          | 31/12/2024           |                   |                       |                   | 01/01/2024           |                 |                       |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
|                                                                          | Số lượng<br>Cổ phiếu | Giá gốc<br>VND    | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND   | Số lượng<br>Cổ phiếu | Giá gốc<br>VND  | Giá trị hợp lý<br>VND | Dự phòng<br>VND   |
| Trường Đại Học Yersin Đà Lạt                                             |                      |                   |                       |                   |                      |                 |                       |                   |
| (i)                                                                      |                      |                   |                       |                   |                      |                 |                       |                   |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận (ii)                                      | 8.506.154            | 329.525.625.000   | 672.760.226.014       | -                 | -                    | -               | -                     | -                 |
| Cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch TTC (mã chứng khoán: VNG)               |                      | 299.800.000.000   | (ii)                  | -                 | -                    | -               | -                     | -                 |
| Cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện Gia Lai (mã chứng khoán: GEG)              | 17.845.010           | 291.215.269.559   | 155.608.487.200       | (135.606.782.359) | 17.845.010           | 291.215.269.559 | 178.450.100.000       | (112.765.169.559) |
| Cổ phiếu Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh (mã chứng khoán: TANISUGAR)  | 13.740.838           | 283.495.139.247   | 164.890.056.000       | (118.605.083.247) | 13.086.514           | 283.495.139.247 | 168.161.704.900       | (115.333.434.347) |
| Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (mã chứng khoán: SCR) | 4.869.000            | 151.804.065.000   | 150.455.224.477       | (1.348.840.523)   | 3.570.000            | 111.294.750.000 | 109.945.909.477       | (1.348.840.523)   |
| Cộng                                                                     | 5.429.315            | 54.293.150.688    | 31.055.681.800        | (23.237.468.888)  | -                    | -               | -                     | -                 |
|                                                                          |                      | 1.410.133.249.494 | 1.174.769.675.491     | (278.798.175.017) |                      | 686.005.158.806 | 456.557.714.377       | (229.447.444.429) |

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản chứng khoán kinh doanh như sau:

|                              | 2024<br>VND       | 2023<br>VND       |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số dư đầu năm                |                   |                   |
| Trích lập dự phòng trong năm | (229.447.444.429) | (205.430.348.329) |
| Số dư cuối năm               | (49.350.730.588)  | (24.017.096.100)  |
|                              | (278.798.175.017) | (229.447.444.429) |

Handwritten signature



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

13. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

a. Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định cho mục đích thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính riêng theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

(i) Trong năm, Công ty đã mua 87,87% cổ phần của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt từ Công ty Toàn Hải Ván với tổng giá phí là 329.525.625.000 đồng, giá mua là 62.500 đồng/cổ phần, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 (thời điểm lập báo cáo tài chính gần nhất) là 18.070 đồng/cổ phần. Giá mua đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua tại Nghị quyết số 30A/2023/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 09 năm 2023. Hoạt động chính của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt là giáo dục. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 01B/2024/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 01 năm 2024, Công ty xác định giao dịch mua cổ phần này nhằm mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Công ty đối với Trường Đại Học Yersin Đà Lạt chỉ là tạm thời. Vì vậy, Công ty ghi nhận khoản đầu tư này là một khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng.

Trong năm, Trường Đại học Yersin Đà Lạt đã phát hành cổ phiếu thường để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó, cổ đông hiện hữu được nhận thêm cổ phần phổ thông phát hành thêm với tỷ lệ 100:61 (cổ đông sở hữu 100 cổ phần sẽ được nhận thêm 61 cổ phần). Số lượng cổ phiếu thường Công ty được nhận trong kỳ là 3.233.744. Theo quy định của chế độ kế toán hiện hành, Công ty không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu tài chính khi nhận cổ phiếu thường, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu được nhận trên thuyết minh Báo cáo tài chính cho đến khi chuyển nhượng cổ phiếu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số lượng cổ phần Công ty đang nắm giữ của Trường Đại học Yersin Đà Lạt là 8.506.154 cổ phần.

Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt được trình bày căn cứ vào giá trị định giá cổ phần tại chứng thư thẩm định giá do đơn vị thẩm định giá chuyên nghiệp thực hiện và công bố vào ngày 25 tháng 10 năm 2024. Công ty thẩm định giá đã áp dụng phương pháp tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp này.

(ii) Trong năm, Công ty mua 95% vốn góp của Công ty TNHH Palace Bình Thuận từ các đối tác với tổng giá phí là 299.800.000.000 đồng, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính của Công ty TNHH Palace Bình Thuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 (thời điểm lập báo cáo tài chính gần nhất) là 67.591.063.471 đồng. Giá mua đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua tại Nghị quyết số 56A/2024/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 12 năm 2024. Hoạt động chính của Công ty TNHH Palace Bình Thuận là kinh doanh nhà hàng, khách sạn. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Công ty xác định giao dịch mua Công ty TNHH Palace Bình Thuận là giao dịch mua khoản đầu tư với mục đích nắm giữ để bán lại trong thời gian không quá 12 tháng và do đó, quyền kiểm soát của Công ty đối với công ty này chỉ là tạm thời. Vì vậy, Công ty ghi nhận khoản đầu tư này là một khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của Công ty TNHH Palace Bình Thuận tại ngày kết thúc niên độ kế toán để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

13. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con

|                                                                          | 31/12/2024          |                   |                 | 01/01/2024            |                     |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
|                                                                          | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND    | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND    |
| Công ty Cổ phần Khai<br>thác và Quản lý Khu<br>công nghiệp Đặng<br>Huỳnh | 57.957.901          | 1.484.287.199.583 | -               | (i)                   | 68.872.708          | 1.762.302.508.963 |
| Công ty Cổ phần<br>Năng lượng sạch<br>Ninh Thuận                         | 14.997.700          | 182.955.546.700   | -               | (i)                   | -                   | -                 |
| Cộng                                                                     |                     | 1.667.242.746.283 | -               |                       |                     | 1.762.302.508.963 |

c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

|                                                   | 31/12/2024          |                 |                 | 01/01/2024            |                     |                 |
|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-----------------|
|                                                   | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND  | Dự phòng<br>VND | Giá trị hợp lý<br>VND | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND  |
| Công ty Cổ phần<br>Thương mại Thành<br>Thành Công | 17.541.125          | 300.473.038.375 | -               | (i)                   | -                   | -               |
| Công ty Cổ phần<br>Năng lượng sạch<br>Ninh Thuận  |                     | -               | -               | (i)                   | 9.087.700           | 119.824.926.700 |
| Cộng                                              |                     | 300.473.038.375 | -               |                       |                     | 119.824.926.700 |

AL



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)

13. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)
- d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                        | 31/12/2024          |                       |                 | 01/01/2024     |                       |                       |
|--------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                        | Số lượng<br>Cổ phần | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND       | Giá trị hợp lý<br>VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội | 1.540.000           | 40.180.000.000        | -               |                |                       | (i)                   |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                        | 76.077              | 2.790.294.041         | -               |                |                       | (i)                   |
| <b>Cộng</b>                                            |                     | <b>42.970.294.041</b> | <b>-</b>        |                | <b>15.437.635.000</b> | <b>-</b>              |

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày kết thúc niên độ kế toán để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**13. Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**e. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                    | 31/12/2024  | 01/01/2024    |
|--------------------|-------------|---------------|
|                    | VND         | VND           |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 161.160.822 | 5.343.652.001 |

**Thông tin các khoản đầu tư được cầm cố, đảm bảo**

Số lượng cổ phiếu đã được cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay của Công ty và các công ty con, công ty liên kết bao gồm:

| Tên Công ty                        | Số lượng cổ phiếu |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | 31/12/2024        | 01/01/2024        |
| Công ty Cổ phần Du lịch TTC (VNG)  | 13.000.000        | 13.000.000        |
| Công ty Cổ phần Điện Gia Lai (GEG) | 13.086.514        | 13.086.514        |
| Trường Đại Học Yersin Đà Lạt       | 5.272.410         | -                 |
| <b>Cộng</b>                        | <b>31.358.924</b> | <b>26.086.514</b> |

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                     | 31/12/2024                                                 | 01/01/2024            |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                     | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán |                       |
|                                                     | VND                                                        | VND                   |
| Phải trả bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)      | 469.735.359.096                                            | 37.318.629.144        |
| Công ty TNHH Koastal Eco Industries                 | 14.948.014.204                                             | -                     |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Trung Kiên                 | 7.650.740.602                                              | 3.934.754.866         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Nhân Lộc | 2.799.999.926                                              | 7.580.132.488         |
| Các đối tượng khác                                  | 5.269.105.576                                              | 6.548.245.388         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>500.403.219.404</b>                                     | <b>55.381.761.886</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các khoản phải trả cho các bên liên quan về các giao dịch nhận chuyển nhượng vốn như sau:

- Phải trả Công ty Toàn Hải Vân số tiền 230.667.937.500 đồng liên quan đến giao dịch nhận chuyển nhượng 5.272.410 cổ phần của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt;
- Phải trả Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng số tiền 121.057.000.000 đồng liên quan đến giao dịch nhận chuyển nhượng 53% phần vốn góp, tương đương với giá trị vốn là 37.100.000.000 đồng trong của Công ty TNHH Palace Bình Thuận;
- Phải trả Công ty TNHH Du Lịch TTC số tiền 69.005.000.000 đồng liên quan đến giao dịch nhận chuyển nhượng 30,2% phần vốn góp, tương đương với giá trị vốn là 21.140.000.000 đồng trong Công ty TNHH Palace Bình Thuận;
- Phải trả Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre số tiền 25.638.000.000 đồng liên quan đến giao dịch nhận chuyển nhượng 11,8% phần vốn góp, tương đương với giá trị vốn là 8.260.000.000 đồng trong Công ty TNHH Palace Bình Thuận.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                             | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                          |                        |                        |
| Người mua là bên liên quan (xem tại thuyết minh VII.1)      | -                      | 1.641.725.170          |
| Các khách hàng khác                                         | 94.149.021.994         | 142.998.863.486        |
| Công ty TNHH Mesnac Union Technology (Vietnam)              | 59.146.235.470         | -                      |
| Công ty TNHH Orvia Việt Nam                                 | 34.992.756.000         | -                      |
| Công Ty TNHH Xupai Power Việt Nam                           | -                      | 97.295.454.545         |
| Công Ty TNHH Outdoor Sports Yuan Jing Vietnam               | -                      | 45.698.041.847         |
| Các đối tượng khác                                          | 10.030.524             | 5.367.094              |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>94.149.021.994</b>  | <b>144.640.588.656</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                           |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định - Bên liên quan (i) | 534.545.454.546        | 534.545.454.546        |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>628.694.476.540</b> | <b>679.186.043.202</b> |

(i) Số dư cuối năm thể hiện khoản nhận tiền trước theo hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 61A/2019/HDTLD-TTCIZ ngày 05 tháng 4 năm 2019 và các phụ lục kèm theo. Thời hạn bàn giao đất chậm nhất vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.

**16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

|                                | 01/01/2024<br>VND    | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong năm<br>VND | 31/12/2024<br>VND     |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>a. Phải thu</b>             |                      |                                 |                                    |                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (i) | -                    | -                               | 5.345.454.545                      | 5.345.454.545         |
| <b>b. Phải nộp</b>             |                      |                                 |                                    |                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 2.375.339.502        | 21.397.574.720                  | 14.241.798.141                     | 9.531.116.081         |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 1.707.754.885        | 2.915.227.807                   | 3.916.307.240                      | 706.675.452           |
| Thuế tài nguyên                | 70.613.506           | 1.251.106.558                   | 1.205.255.905                      | 116.464.159           |
| Các loại thuế khác             | -                    | 872.106.753                     | 872.106.753                        | -                     |
| <b>Cộng</b>                    | <b>4.153.707.893</b> | <b>26.436.015.838</b>           | <b>20.235.468.039</b>              | <b>10.354.255.692</b> |

(i) Đây là khoản tạm nộp 1% thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản nhận ứng trước tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định (xem thêm tại thuyết minh V.15).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                            | 31/12/2024<br>VND     | 01/01/2024<br>VND     |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí điện năng tiêu thụ | 32.856.048.901        | 21.141.198.695        |
| Chi phí lãi vay            | 11.194.130.243        | 3.868.497.562         |
| Chi phí phải trả khác      | 1.658.872.122         | 5.702.449.043         |
| <b>Cộng</b>                | <b>45.709.051.266</b> | <b>30.712.145.300</b> |

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

|                                                                                              | 31/12/2024<br>VND        | 01/01/2024<br>VND        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                           |                          |                          |
| Doanh thu nhận trước dịch vụ cho thuê nhà xưởng, duy tu nhà xưởng và hạ tầng khu công nghiệp | 155.800.887.455          | 145.652.874.790          |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                            |                          |                          |
| Doanh thu nhận trước dịch vụ cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp                         | 4.906.126.791.335        | 4.917.236.136.154        |
| <b>Cộng</b>                                                                                  | <b>5.061.927.678.790</b> | <b>5.062.889.010.944</b> |

**19. Phải trả khác**

|                                                                      | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                   |                        |                        |
| Nhận đặt cọc cho thuê lại quyền sử dụng đất                          | 297.844.611.309        | 11.835.887.035         |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính                | 36.527.700.000         | 112.420.000.000        |
| Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn                               | 7.793.510.000          | 6.553.252.894          |
| Kinh phí đầu tư tuyến đường Cầu Hàn phải trả                         | 5.779.463.944          | 5.779.463.944          |
| Cổ tức phải trả                                                      | 2.827.040.000          | 26.200.000             |
| Phải trả lại tiền cho thuê lại đất                                   | -                      | 53.688.996.272         |
| Các khoản phải trả khác                                              | 402.890.000            | 487.365.040            |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>351.175.215.253</b> | <b>190.791.165.185</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                    |                        |                        |
| Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn                                | 32.148.095.988         | 23.893.142.184         |
| <b>Tổng cộng</b>                                                     | <b>383.323.311.241</b> | <b>214.684.307.369</b> |
| Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1) | 30.496.790.000         | 113.813.416.000        |



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuê tài chính

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                                             | 31/12/2024                                                     |                   | Phát sinh trong năm |                          | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                                             | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND |                   | Vay trong năm VND   | Thanh toán trong năm VND |                                                                |
| Vay các ngân hàng thương mại                                | 448.494.317.425                                                | 1.038.111.522.199 | 792.554.910.686     |                          | 202.937.705.912                                                |
| Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.1)               | -                                                              | 148.500.000.000   | 148.500.000.000     |                          | -                                                              |
| Vay các cá nhân khác                                        | -                                                              | 9.502.000.000     | 9.502.000.000       |                          | -                                                              |
| Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b) | 302.966.720.448                                                |                   |                     |                          | 94.623.642.500                                                 |
| Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)   | 1.761.671.976                                                  |                   |                     |                          | 1.761.671.976                                                  |
| Mệnh giá trái phiếu đến hạn (xem Thuyết minh b)             | -                                                              |                   |                     |                          | 95.200.000.000                                                 |
| Cộng                                                        | 753.222.709.849                                                | 1.196.113.522.199 | 950.556.910.686     |                          | 394.523.020.388                                                |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)

**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)

**a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn** (tiếp theo)

**Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn**

| Bên cho vay                   | Số dư                  | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn         | Lãi suất vay   | Mục đích vay                                                | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------|--------------|----------------------|----------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP<br>Phương Đông | 199.735.845.066        | 165 ngày     | Theo từng<br>khế ước | 6% -<br>8,6%   | Bổ sung vốn lưu động phục<br>vụ hoạt động kinh doanh        | Quyền tài sản phát sinh từ 2 hợp đồng thuê đất:<br>+ 0109/HĐ-ĐT ngày 03/09/2009 và phụ kiện số<br>01/3/PK-HĐĐT ngày 17/03/2016<br>+ 06/01-HĐĐT ngày 25/01/2016 và các phụ lục sửa<br>đổi bổ sung<br>Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm nhưng<br>không giới hạn các tài sản sau:<br>+ Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất<br>hình thành trong tương lai, bao gồm các hạng mục<br>cơ sở hạ tầng kĩ thuật đã và đang được xây dựng<br>gắn liền với đất thuộc Khu Công nghiệp.<br>+ Toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát<br>sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất<br>của Khu Công nghiệp. |
|                               | 29.887.158.400         | 11 tháng     | 17/03/2025           | 7,6% -<br>8,1% | Thanh toán tiền mua lại<br>quyền thuê đất của khách<br>hàng |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                               | <b>229.623.003.466</b> |              |                      |                |                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay ngắn hạn (tiếp theo)

| Bên cho vay                          | Số dư           | Thời hạn vay   | Ngày đáo hạn      | Lãi suất vay | Mục đích vay                                      | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Nam Á                 | 100.000.000.000 | 10 tháng       | Theo từng khế ước | 7,90%        | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh | Toàn bộ Công trình xây dựng (bao gồm quyền khai thác công trình xây dựng) tại số 26 (số cũ:124/9B), đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.<br>Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng cho thuê mặt bằng tại Dự án TTC Land Plaza Bình Thạnh số 78/2018/TTCLAND-HĐCT giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình ngày 09/08/2018 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung khác<br>Quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền tọa lạc tại thửa đất số 3105, tờ bản đồ số 2, Thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh<br>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 thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh<br>Thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công<br>4.285.715 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện Gia Lai phát hành (GEG) |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín    | 60.000.000.000  | Tối đa 6 tháng | Theo từng khế ước | 3% - 7,5%    | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam  | 29.724.360.804  | Tối đa 6 tháng | Theo từng khế ước | 7,50%        | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng TMCP An Bình               | 21.080.975.805  | 6 tháng        | Theo từng khế ước | 6,80%        | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 8.065.977.350   | 3 tháng        | Theo từng khế ước | 6,5% - 7,5%  | Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)
- b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

|                           | 31/12/2024                                                     |                   |                          | Phát sinh trong năm                                            |  | 01/01/2024 |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------|--|------------|
|                           | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND | Vay trong năm VND | Thanh toán trong năm VND | Giá trị ghi sổ đồng thời là giá trị có khả năng thanh toán VND |  |            |
| Các khoản vay             | 1.270.190.896.446                                              | 1.020.650.187.980 | 123.895.884.724          | 373.436.593.190                                                |  |            |
|                           | 68.762.000.000                                                 | 68.762.000.000    | -                        | -                                                              |  |            |
|                           | (302.966.720.448)                                              |                   |                          | (94.623.642.500)                                               |  |            |
|                           | 1.035.986.175.998                                              | 1.089.412.187.980 | 123.895.884.724          | 278.812.950.690                                                |  |            |
| Nợ thuế tài chính dài hạn | 2.851.842.080                                                  | -                 | 1.761.671.976            | 4.613.514.056                                                  |  |            |
|                           | (1.761.671.976)                                                |                   |                          | (1.761.671.976)                                                |  |            |
|                           | 1.090.170.104                                                  | -                 | 1.761.671.976            | 2.851.842.080                                                  |  |            |
| Trái phiếu phát hành      | -                                                              | -                 | 55.200.000.000           | 55.200.000.000                                                 |  |            |
|                           | -                                                              | -                 | 40.000.000.000           | 40.000.000.000                                                 |  |            |
|                           | -                                                              | -                 | 95.200.000.000           | (95.200.000.000)                                               |  |            |
|                           | -                                                              | -                 | 95.200.000.000           | -                                                              |  |            |
| Cộng                      | 1.037.076.346.102                                              | 1.089.412.187.980 | 220.857.556.700          | 281.664.792.770                                                |  |            |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**20. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn** (tiếp theo)**Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn**

|                                          | 31/12/2024<br>VND        | 01/01/2024<br>VND       |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Trong vòng một năm                       | 302.966.720.448          | 94.623.642.500          |
| Trong năm thứ hai                        | 295.905.417.273          | 103.694.978.000         |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm            | 291.046.625.344          | 146.513.404.351         |
| Sau năm năm                              | 449.034.133.381          | 28.604.568.339          |
|                                          | <b>1.338.952.896.446</b> | <b>373.436.593.190</b>  |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | <b>(302.966.720.448)</b> | <b>(94.623.642.500)</b> |
| <b>Cộng</b>                              | <b>1.035.986.175.998</b> | <b>278.812.950.690</b>  |

**Lịch thanh toán của các khoản nợ thuê tài chính dài hạn**

|                                          | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trong vòng một năm                       | 1.761.671.976          | 1.761.671.976          |
| Trong năm thứ hai                        | 1.043.246.416          | 1.761.671.976          |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm            | 46.923.688             | 1.090.170.104          |
|                                          | <b>2.851.842.080</b>   | <b>4.613.514.056</b>   |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới | <b>(1.761.671.976)</b> | <b>(1.761.671.976)</b> |
| <b>Cộng</b>                              | <b>1.090.170.104</b>   | <b>2.851.842.080</b>   |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn

| Bên cho vay                             | Số dư           | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn | Lãi suất vay | Mục đích vay                                                                                                                                                                               | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP<br>Sài Gòn Thương<br>Tín | 177.757.000.000 | 24 tháng     | 20/06/2026   | 9,50%        | Thanh toán tiền mua lại quyền thuê đất của khách hàng                                                                                                                                      | Các quyền tài sản phát sinh là các khoản lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác giá trị của quyền sử dụng đất và/ hoặc tài sản gắn liền với đất; lợi tức, quyền được nhận số tiền bảo hiểm đối với các tài sản bảo đảm hoặc các lợi ích khác thu được từ các tài sản bảo đảm tại Lô B6.2, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 62, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh |
|                                         | 100.000.000.000 | 120 tháng    | 26/12/2034   | 9,00%        | Nhận chuyển nhượng bất động sản tại địa chỉ 22A-24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh                                                                   | Bất động sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                         | 83.500.000.000  | 175 tháng    | 23/12/2038   | 9,00%        | Nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất thuê và công trình xây dựng thuộc nhà kho tại Lô 2-19C, đường số 07, khu công nghiệp Trà Nóc II, Phường Phước Thới, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ | Toàn bộ công trình xây dựng gắn liền với đất tại thửa đất 261, tờ bản đồ số 14, địa chỉ Lô 2-19C, đường số 07 khu công nghiệp Trà Nóc II, Phường Phước Thới, Quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ; và Các khoản lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác và các lợi ích khác thu được từ quyền sử dụng đất tại thửa đất trên                                                        |
|                                         | 39.741.794.474  | 24 tháng     | 09/01/2026   | 9,50%        | Nhận chuyển nhượng căn hộ và bất động sản thương mại tại dự án D-Aqua                                                                                                                      | Bất động sản là căn hộ và bất động sản thương mại hình thành trong tương lai thuộc dự án khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ văn phòng, có địa chỉ tại số 301 Bình Đông, Phường 14, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh                                                                                                                                                     |
| 400.998.794.474                         |                 |              |              |              |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BÓ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

| Bên cho vay                | Số dư           | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn | Lãi suất vay | Mục đích vay                                                                                                                                                                                          | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Phương Đông | 380.000.000.000 | 96 tháng     | 29/08/2032   | 10,00%       | Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư phát triển Khu du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đà Nẵng trong phân khu Khu du lịch nghỉ dưỡng Dự án Khu phức hợp Vịnh Đà Nẵng do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân làm chủ đầu tư | - 74 QSDĐ (giai đoạn 1 và 2) thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đà, xã Dương Tơ và phường An Thới, Thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang<br>- 05 Quyền sử dụng đất thửa 327, 343, 345, 309, 415 (khu tiểu thủ công nghiệp) thuộc khu phức hợp Vịnh Đà, xã Dương Tơ và phường An Thới, Thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang<br>Các tài sản thế chấp đều thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân           |
|                            | 103.589.000.000 | 24 tháng     | 20/09/2026   | 9,45%        | Thanh lý hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất của các khách hàng thuê đất                                                                                                                              | Quyền tài sản phát sinh từ 2 hợp đồng thuê đất: + 0109/HĐ-TĐ ngày 03/09/2009 và phụ kiện số 01/3/PK-HĐTĐ ngày 17/03/2016<br>+ 06/01-HĐTĐ ngày 25/01/2016 và các phụ lục sửa đổi bổ sung                                                                                                                                                                                                                |
|                            | 55.099.926.351  | 60 tháng     | 09/04/2026   | 8,9%-10,5%   | Tài trợ chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê lại tại khu công nghiệp Thành Công                                                                                                                 | Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản sau:<br>+ 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 kĩ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với đất thuộc Khu Công nghiệp.<br>+ Toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất của Khu Công nghiệp. |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

| Bên cho vay                                  | Số dư           | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn | Lãi suất vay    | Mục đích vay                                                                                                                                                                     | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP<br>Phương Đông (tiếp<br>theo) | 178.763.000.000 | 84 tháng     | 18/08/2027   | 10.4%-<br>10.5% | Nhận chuyển nhượng quyền<br>sử dụng đất diện tích<br>59.468,1 m2 đất thương mại<br>dịch vụ thuộc khu phức hợp<br>Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ,<br>Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên<br>Giang | <div>- Giai đoạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng/cho<br/>thuê lại quyền sử dụng đất:<br/>+ Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại<br/>quyền sử dụng đất 01/2020/HĐCT-THV ngày 03<br/>tháng 8 năm 2020 và phụ lục kèm theo; hợp đồng<br/>chuyển nhượng quyền sử dụng đất số<br/>02/2020/HĐCT-THV ngày 03 tháng 8 năm 2020 và<br/>phụ lục kèm theo kí giữa Công ty và Công ty Cổ<br/>phần Toàn Hải Vân.<br/>- Giai đoạn đã hoàn tất đăng bộ chủ quyền quyền<br/>sử dụng đất (BĐS đã hình thành):<br/>+ BĐS đã hình thành gồm 20 quyền sử dụng đất<br/>diện tích 33.477,8 m2 đất thương mại dịch vụ thuộc<br/>dự án Khu Phức hợp Vịnh Đầm, huyện Phú Quốc,<br/>tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của TTCIZ. Thời hạn<br/>sử dụng đất: 07/04/2080. Nguồn gốc: Nhà nước<br/>cho thuê đất trả tiền 1 lần.<br/>+ BĐS đã hình thành gồm 5 quyền sử dụng đất diện<br/>tích 49.822 m2 đất thương mại dịch vụ tại ấp Suối<br/>Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên<br/>Giang. Thời hạn sử dụng: đến 26/05/2064</div> |

337.451.926.351



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuế tài chính (tiếp theo)

b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn (tiếp theo)

Thông tin bổ sung cho số dư nợ vay dài hạn (tiếp theo)

| Bên cho vay                          | Số dư           | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn | Lãi suất vay | Mục đích vay                                                                          | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam | 108.999.227.031 | 144 tháng    | 01/12/2035   | 6%-7,5%      | Tài trợ dự án khu kho cảng Thành Thành Công - Giai đoạn 1                             | 4.285.715 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện Gia Lai (GEG);<br>+ Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án;<br>+ Quyền tài sản thuộc Dự án của Khách hàng bao gồm nhưng không giới hạn bao gồm:<br>Quyền thụ hưởng bảo hiểm từ tài sản đã thế chấp;<br>Quyền kinh doanh, phát triển, khai thác tài sản hình thành trong tương lai;<br>Các khoản phải thu, quyền thu tiền, quyền đòi nợ từ các hợp đồng cho thuê;<br>Quyền thuê cơ sở hạ tầng kỹ thuật phát sinh từ việc thuê lại Quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng. |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam  | 42.740.948.590  | 72 tháng     | 10/06/2030   | 6,68%        | Tài trợ chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại lô B15.1, B15.2, B15.3         | Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất (bao gồm các nhà máy và nhà kho) đang và sẽ hiết hành trong tương lai tại Lô B15.1, B15.2, B15.3, Đường D14, khu công nghiệp Thành Thành Công, Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Quỹ Đầu tư Phát triển Tây Ninh       | 68.762.000.000  | 69 tháng     | 25/06/2030   | 5,80%        | Đầu tư thực hiện dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 15.000 m3/ngày.đêm | Chứng thư bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh ĐakLak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

|                                             | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND              |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b>                  | <b>1.337.000.000.000</b>            | <b>26.686.229.023</b>           | -                                       | <b>72.559.259.487</b>                       | <b>1.436.245.488.510</b> |
| Lợi nhuận trong năm                         | -                                   | -                               | -                                       | 79.808.011.210                              | 79.808.011.210           |
| Trích lập quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu     | -                                   | -                               | 4.353.555.569                           | (4.353.555.569)                             | -                        |
| Sử dụng quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu       | -                                   | -                               | (4.353.555.569)                         | -                                           | (4.353.555.569)          |
| <b>Tại ngày 01/01/2024</b>                  | <b>1.337.000.000.000</b>            | <b>26.686.229.023</b>           | -                                       | <b>148.013.715.128</b>                      | <b>1.511.699.944.151</b> |
| Lợi nhuận trong năm                         | -                                   | -                               | -                                       | 90.162.258.623                              | 90.162.258.623           |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển             | -                                   | 3.192.320.448                   | -                                       | (3.192.320.448)                             | -                        |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi         | -                                   | -                               | -                                       | (7.182.721.009)                             | (7.182.721.009)          |
| Trích lập quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i) | -                                   | -                               | 4.948.096.695                           | (4.948.096.695)                             | -                        |
| Sử dụng quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)   | -                                   | -                               | (4.948.096.695)                         | -                                           | (4.948.096.695)          |
| Chia cổ tức                                 | -                                   | -                               | -                                       | (53.480.000.000)                            | (53.480.000.000)         |
| <b>Tại ngày 31/12/2024</b>                  | <b>1.337.000.000.000</b>            | <b>29.878.549.471</b>           | -                                       | <b>169.372.835.599</b>                      | <b>1.536.251.385.070</b> |

(i) Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 17 tháng 4 năm 2024 đã phê duyệt việc trích lập quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 6,2%, tương đương với số tiền 4.948.096.695 đồng, từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023, đồng thời Đại hội đồng Cổ đông cũng đã phê duyệt việc Công ty được sử dụng Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu để chi trả các khoản chi phí cho Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2023.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

|                                               | Vốn góp tại ngày<br>31/12/2024 |                | Vốn góp tại ngày<br>01/01/2024 |                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
|                                               | VND                            | %              | VND                            | %              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công       | 876.505.180.000                | 65,558%        | 682.230.500.000                | 51,027%        |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                  | 385.000.000.000                | 28,796%        | 455.000.000.000                | 34,031%        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | -                              | -              | 100.000.000.000                | 7,479%         |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín     | -                              | -              | 49.274.680.000                 | 3,685%         |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc                            | -                              | -              | 45.000.000.000                 | 3,366%         |
| Các cổ đông khác                              | 75.494.820.000                 | 5,647%         | 5.494.820.000                  | 0,411%         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>1.337.000.000.000</b>       | <b>100,00%</b> | <b>1.337.000.000.000</b>       | <b>100,00%</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG** (tiếp theo)**21. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**c. Cổ phiếu**

|                                                 | 31/12/2024<br>Cổ phiếu | 01/01/2024<br>Cổ phiếu |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành             | 133.700.000            | 133.700.000            |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và thanh toán đủ | 133.700.000            | 133.700.000            |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | 133.700.000            | 133.700.000            |
| Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)     | -                      | -                      |
| + Cổ phiếu phổ thông                            | -                      | -                      |
| 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: 10.000 VND/cổ phiếu          |                        |                        |

**d. Cổ tức**

Cổ tức năm 2023 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2023 ngày 17 tháng 4 năm 2024 phê duyệt ở mức 4%, tương đương với số tiền 53.480.000.000 đồng. Trong năm, Công ty đã thanh toán toàn bộ cổ tức cho cổ đông.

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

|     | 31/12/2024   | 01/01/2024 |
|-----|--------------|------------|
| USD | 1.003.932,65 | 348.949,46 |
| EUR | 100,00       | 100,00     |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

|                                                     | 2024<br>VND              | 2023<br>VND            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp | 1.097.910.414.609        | 695.456.376.637        |
| Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp   | 147.947.709.376          | 133.082.570.215        |
| Doanh thu cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp        | 82.854.243.462           | 47.727.817.807         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ khác                     | 4.550.607.192            | 10.973.446.970         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>1.333.262.974.639</b> | <b>887.240.211.629</b> |

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Hàng bán bị trả lại

**Doanh thu thuần**

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| (6.596.963.868)          | -                      |
| <b>1.326.666.010.771</b> | <b>887.240.211.629</b> |

Trong đó, doanh thu phát sinh từ giao dịch với bên liên quan  
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.1)

|                |                |
|----------------|----------------|
| 34.219.855.813 | 10.977.025.621 |
|----------------|----------------|

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                                   | 2024<br>VND              | 2023<br>VND            |
|---------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp | 959.939.015.443          | 617.654.818.042        |
| Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp   | 68.849.603.737           | 42.433.475.196         |
| Giá vốn cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp        | 31.885.312.356           | 18.341.769.544         |
| Giá vốn dịch vụ khác                              | 1.225.304.189            | 7.602.730.320          |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>1.061.899.235.725</b> | <b>686.032.793.102</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                                                          | 2024<br>VND           | 2023<br>VND           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi từ các khoản hợp tác kinh doanh, lãi cho vay, lãi tiền gửi                           | 35.988.306.507        | 30.739.751.132        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm                                                | 1.298.230.300         | 2.275.135.378         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ | 120.824.814           | 230.403.789           |
| Cổ tức được chia                                                                         | 40.099.041            | -                     |
| Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư                                                    | 14.673.596            | 5.190.000             |
| Doanh thu tài chính khác                                                                 | 25.000.000            | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                                              | <b>37.487.134.258</b> | <b>33.250.480.299</b> |

Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan  
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.1)

|                |               |
|----------------|---------------|
| 15.200.779.009 | 3.925.519.585 |
|----------------|---------------|



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG** (tiếp theo)**4. Chi phí tài chính**

|                                                                                                                  | 2024<br>VND            | 2023<br>VND           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                                                                                                  | 59.554.200.817         | 52.903.237.418        |
| Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính                                                                               | 49.350.730.588         | 24.017.096.100        |
| Chi phí tài chính khác                                                                                           | 2.257.376.444          | 5.899.812.887         |
| <b>Cộng</b>                                                                                                      | <b>111.162.307.849</b> | <b>82.820.146.405</b> |
| Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan<br>(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.1) | 101.193.153            | 1.173.978.082         |

**5. Chi phí bán hàng**

|                           | 2024<br>VND          | 2023<br>VND          |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên         | 1.567.964.374        | 1.896.355.574        |
| Chi phí vật liệu, bao bì  | 4.277.331            | 5.049.245            |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng  | 32.526.648           | 42.921.491           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 6.313.905            | -                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.985.679.893        | 3.214.687.972        |
| Chi phí bằng tiền khác    | 1.177.729.547        | 1.453.671.363        |
| <b>Cộng</b>               | <b>5.774.491.698</b> | <b>6.612.685.645</b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                                        | 2024<br>VND           | 2023<br>VND           |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý                              | 29.602.258.419        | 26.688.157.884        |
| Chi phí vật liệu quản lý                               | 53.934.212            | 48.026.134            |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                              | 440.839.833           | 669.382.518           |
| Chi phí khấu hao                                       | 4.229.799.858         | 4.008.379.643         |
| Thuế, phí và lệ phí                                    | 436.083.071           | 1.739.402.157         |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi                   | 45.610.398            | -                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài<br>và chi phí bằng tiền khác | 33.071.674.078        | 26.810.616.480        |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>67.880.199.869</b> | <b>59.963.964.816</b> |

Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan  
(xem chi tiết tại Thuyết minh VII.1)

|               |               |
|---------------|---------------|
| 6.298.497.561 | 5.247.785.663 |
|---------------|---------------|

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG** (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

|                                             | 2024<br>VND          | 2023<br>VND          |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thu phí tư vấn quản lý                      | 4.087.850.000        | 375.000.000          |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định        | 778.502.201          | -                    |
| Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng | -                    | 3.498.261.499        |
| Các khoản thu nhập khác                     | 182.435.351          | 585.339.379          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>5.048.787.552</b> | <b>4.458.600.878</b> |

**8. Chi phí khác**

|                                         | 2024<br>VND           | 2023<br>VND        |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế | 10.925.260.531        | -                  |
| Các khoản chi phí khác                  | 603.566               | 192.632.517        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>10.925.864.097</b> | <b>192.632.517</b> |





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|                                                         | 2024                                 |                                            | 2023             |                                      |                                            |                  |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|------------------|
|                                                         | Hoạt động được<br>ưu đãi thuế<br>VND | Hoạt động không<br>được ưu đãi thuế<br>VND | Tổng cộng<br>VND | Hoạt động được<br>ưu đãi thuế<br>VND | Hoạt động không<br>được ưu đãi thuế<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
| Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế                       | 168.422.204.740                      | (56.862.371.397)                           | 111.559.833.343  | 114.519.739.748                      | (25.192.669.427)                           | 89.327.070.321   |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:                      |                                      |                                            |                  |                                      |                                            |                  |
| Cộng: Các khoản chi phí không<br>được trừ               | 63.713.801                           | 11.122.369.832                             | 11.186.083.633   | 1.158.615.444                        | 2.429.208.284                              | 3.587.823.728    |
| Cộng: Các khoản làm tăng doanh<br>thu chịu thuế         | 4.197.402.412                        | -                                          | 4.197.402.412    | 2.275.697.068                        | -                                          | 2.275.697.068    |
| Trừ: Các khoản thu nhập không<br>chịu thuế              | -                                    | (40.099.041)                               | (40.099.041)     | -                                    | -                                          | -                |
| (Lỗ)/thu nhập chịu thuế                                 | 172.683.320.953                      | (45.780.100.606)                           | 126.903.220.347  | 117.954.052.260                      | (22.763.461.143)                           | 95.190.591.117   |
| Bù trừ lỗ tính thuế giữa các hoạt<br>động               | (45.780.100.606)                     | 45.780.100.606                             | -                | (22.763.461.143)                     | 22.763.461.143                             | -                |
| Thu nhập tính thuế                                      | 126.903.220.347                      | -                                          | 126.903.220.347  | 95.190.591.117                       | -                                          | 95.190.591.117   |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành                           | 20%                                  | 20%                                        |                  | 20%                                  | 20%                                        |                  |
| Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu<br>thuế năm hiện hành | 25.380.644.069                       | -                                          | 25.380.644.069   | 19.038.118.222                       | -                                          | 19.038.118.222   |
| Thuế TNDN được giảm 50%                                 | (12.690.322.035)                     | -                                          | (12.690.322.035) | (9.519.059.111)                      | -                                          | (9.519.059.111)  |
| Thuế TNDN bổ sung năm trước                             | 8.707.252.686                        | -                                          | 8.707.252.686    | -                                    | -                                          | -                |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành                        | 21.397.574.720                       | -                                          | 21.397.574.720   | 9.519.059.111                        | -                                          | 9.519.059.111    |

Theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5123804287 cấp lần đầu ngày 26 tháng 12 năm 2008 và thay đổi đến lần thứ 8 ngày 12 tháng 01 năm 2024 do Ban Quản lý Khu kinh tế Tây Ninh cấp, 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Chợ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**

## 1. Bên liên quan

| Bên liên quan                                                   | Mối quan hệ              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Các thành viên Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc           | Nhân sự quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | Công ty mẹ               |
| 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 Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                       | Cổ đông góp vốn          |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh | Công ty con              |
| Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận                      | Công ty con              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn  | Công ty con              |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                     | Công ty liên kết         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội          | Công ty liên kết         |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                 | Công ty liên kết         |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D                         | Công ty liên kết         |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Tà Cú                               | Công ty liên kết         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất                  | Công ty liên kết         |
| Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh                              | Công ty có vốn đầu tư    |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Công Biên Hòa                       | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công         | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Biên Hòa                         | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa – Phan Rang                      | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Biên Hòa – Thành Long                           | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH Mía Đường TTC Attapeu                              | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Đường Biên Hòa - Ninh Hòa                      | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Nhiệt Điện Ninh Hòa                            | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Bò Giồng Miền Trung                             | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Đường Nước Trong                                | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Biên Hòa              | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Nước Míaqua                                    | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Gia Lai (“TTC Gia Lai”)       | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Nhiệt Điện Gia Lai                             | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH Tư nhân Đầu tư TSU                                 | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH Hải Vi                                             | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH Nghiên Cứu Ứng Dụng Mía Đường                      | Công ty cùng tập đoàn    |
| Thành Thành Công                                                | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại Dịch vụ TTC An Hòa         | Công ty cùng tập đoàn    |
| Global Mind Agriculture Pte. Ltd                                | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Năng Lượng Sạch Ninh Hòa                       | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Năng Lượng Xanh Ninh Hòa                       | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Ý tưởng xanh Thành Công                        | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH Thực phẩm Thành Thành Công                         | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Nông nghiệp Xanh Thành Công                    | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Mía đường Thành Thành Công - Biên Hòa          | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Nông nghiệp Thành Công                  | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Cao Su Nước Trong                               | Công ty cùng tập đoàn    |
| Global Mind Australia Pty Ltd.                                  | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH MTV Thành Công Xanh                                | Công ty cùng tập đoàn    |
| TSU Australia Pty Ltd                                           | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc                                  | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Logistics Thành Thành Công              | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Thực Phẩm Thành Thành Công          | Công ty cùng tập đoàn    |
| Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Thành Công         | Công ty cùng tập đoàn    |
| Miền Bắc                                                        | Công ty cùng tập đoàn    |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

| <b>Bên liên quan</b>                                         | <b>Mối quan hệ</b>    |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Thành                 | Công ty cùng tập đoàn |
| Thành Công Miền Trung                                        | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm  | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc                   | Công ty cùng tập đoàn |
| Sài Gòn Thương Tín                                           | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn  | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc                          | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre                         | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                      | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền       | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management                  | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc       | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát                                | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín                   | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phúc Bảo Minh    | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO              | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành                      | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG                                   | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân             | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV TTC Thành Quốc                              | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tổng kho Vĩnh Đàm            | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín             | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh           | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định                      | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Điện Gia Lai                                 | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thủy Điện Gia Lai                            | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú                         | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Tư vấn và Phát triển Năng Lượng Gia Lai     | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Thủy điện Thượng Lộ                         | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Điện TTC Đức Huệ - Long An                   | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Nhà máy Điện Mặt Trời Trúc Sơn               | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Điện gió Ia Bang                             | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Hợp tác phát triển Năng lượng tái tạo Vi-Ja  | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Điện Mặt Trời Phong Điền                    | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng VPL                               | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Điện gió Tiền Giang               | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Tiền Giang                | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Tái tạo Tân Thành                 | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng xanh Cà Mau                       | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                               | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Năng lượng TTC Campuchia                        | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                     | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                              | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Thành Thành Công Đà Lạt                     | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình                           | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Du lịch TTC                                     | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận                           | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng            | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hoa Ngọc Lan              | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng                     | Công ty cùng tập đoàn |



Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

## 1. Bên liên quan

| Bên liên quan                                  | Mối quan hệ           |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Nhà hàng Ngọc Lan Đình         | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận        | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan        | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Vinagolf Angkor        | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC               | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH TTC Huế                           | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH BVB Bình Thuận                    | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An    | Công ty cùng tập đoàn |
| Trường Trung học Phổ thông Yersin Đà Lạt       | Công ty cùng tập đoàn |
| Viện Nghiên cứu và Đào tạo Quốc tế TTC         | Công ty cùng tập đoàn |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Công ty cùng tập đoàn |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành  | Công ty cùng tập đoàn |
| Công Lâm Đồng - Khách sạn Ngọc Lan             |                       |
| Chi nhánh Công ty TNHH Du lịch TTC - TTC       | Công ty cùng tập đoàn |
| Resort Premium - Dốc Lết                       |                       |
| Trường Đại học Yersin Đà Lạt                   | Công ty có vốn đầu tư |
| Công ty TNHH Palace Bình Thuận                 | Công ty có vốn đầu tư |

**Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:**

|                                                                                                                                                           | 2024<br>VND     | 2023<br>VND    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công</b>                                                                                                            |                 |                |
| Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công và Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 252.869.997.500 | -              |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                                                                                    | 230.900.000.000 | -              |
| Thu hồi tiền cho vay                                                                                                                                      | 129.100.000.000 | 2.900.000.000  |
| Chuyển tiền cho vay                                                                                                                                       | 89.000.000.000  | 47.000.000.000 |
| Cổ tức phải trả                                                                                                                                           | 27.289.220.000  | -              |
| <b>Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh</b>                                                         | 21.969.997.500  | -              |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                                                                                     | 7.983.660.170   | 6.144.992.685  |
| Lãi vay phải thu                                                                                                                                          | 2.053.973.695   | 926.432.876    |
| Thanh toán tiền vay                                                                                                                                       | -               | 45.400.000.000 |
| Lãi vay phải trả                                                                                                                                          | -               | 1.045.799.999  |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

|                                                                                                   | 2024<br>VND     | 2023<br>VND     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân</b>                                                               |                 |                 |
| Chuyển tiền hợp tác góp vốn đầu tư Khu du lịch thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm                  | 480.000.000.000 | -               |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Trường Đại Học Yersin Đà Lạt                                           | 329.525.625.000 | -               |
| Cần trừ tiền đặt cọc sang tiền thanh toán nhận chuyển nhượng cổ phần Trường Đại Học Yersin Đà Lạt | 98.857.687.500  | -               |
| Cổ tức phải trả                                                                                   | 18.200.000.000  | -               |
| Lãi vay và lãi hợp tác kinh doanh                                                                 | 13.099.791.615  | 917.694.931     |
| Chuyển tiền cho vay                                                                               | 2.000.000.000   | 24.680.000.000  |
| Thu hồi tiền cho vay                                                                              | 2.000.000.000   | 24.680.000.000  |
| Chuyển tiền đặt cọc                                                                               | -               | 238.699.442.532 |
| Chuyển trả lại một phần quyền sử dụng đất                                                         | -               | 196.666.066.939 |
| Doanh thu cho thuê đất, kho xưởng và chuyển nhượng nhà xưởng                                      | -               | 9.900.088.357   |
| <b>Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh</b>                            |                 |                 |
| Chuyển tiền cho vay                                                                               | 142.000.000.000 | 319.500.000.000 |
| Thu hồi tiền cho vay                                                                              | 134.000.000.000 | 319.500.000.000 |
| Nhận tiền vay                                                                                     | 51.000.000.000  | 17.000.000.000  |
| Thanh toán tiền vay                                                                               | 51.000.000.000  | 26.100.000.000  |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội                 | 27.380.000.000  | 12.800.000.000  |
| Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội | 27.380.000.000  | 12.800.000.000  |
| Thu hồi tiền cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                          | 23.500.000.000  | -               |
| Thu hồi tiền cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội               | 16.050.000.000  | -               |
| Doanh thu cho thuê kho và cung cấp dịch vụ tiện ích                                               | 3.994.485.340   | 19.444.444      |
| Lãi vay phải thu                                                                                  | 47.013.699      | 2.081.391.778   |
| Lãi vay phải trả                                                                                  | 39.480.823      | 128.178.083     |
| Đặt cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                                   | -               | 23.500.000.000  |
| Đặt cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội                        | -               | 16.050.000.000  |
| Đặt cọc mua Vịnh Đầm                                                                              | -               | 8.760.000.000   |
| <b>Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận</b>                                                 |                 |                 |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thành Thành Nam                                        | -               | 2.637.635.000   |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

|                                                                                                                                                                                             | 2024<br>VND    | 2023<br>VND     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công</b>                                                                                                                                          |                |                 |
| Nhận tiền vay                                                                                                                                                                               | 41.000.000.000 | -               |
| Thanh toán tiền vay                                                                                                                                                                         | 41.000.000.000 | -               |
| Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng nhà kho và nhà văn phòng Trà Nóc                                                                                                                         | 36.000.000.000 | 85.000.000.000  |
| Doanh thu cho thuê kho xưởng                                                                                                                                                                | 2.880.266.962  | -               |
| Lãi vay phải trả                                                                                                                                                                            | 61.712.330     | -               |
| Nhận chuyển nhượng nhà kho và nhà văn phòng Trà Nóc                                                                                                                                         | -              | 110.000.000.000 |
| <b>Công ty Cổ phần Thành Thành Nam</b>                                                                                                                                                      |                |                 |
| Góp vốn                                                                                                                                                                                     | 233.770.000    | -               |
| Cổ tức được chia                                                                                                                                                                            | 40.099.041     | -               |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                                                                                                                       | 15.656.567     | 15.514.209      |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội</b>                                                                                                                               |                |                 |
| Thu hồi tiền cho vay                                                                                                                                                                        | 92.700.000.000 | 1.000.000.000   |
| Chuyển tiền cho vay                                                                                                                                                                         | 52.100.000.000 | 41.600.000.000  |
| Nhận tiền vay                                                                                                                                                                               | 36.000.000.000 | -               |
| Thanh toán tiền vay                                                                                                                                                                         | 36.000.000.000 | -               |
| Lãi vay phải thu                                                                                                                                                                            | 290.735.618    | 1.500.871.225   |
| Lãi vay phải trả                                                                                                                                                                            | 36.230.137     | -               |
| Doanh thu dịch vụ khác                                                                                                                                                                      | 20.520.000     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Công nghiệp phụ trợ S&amp;D</b>                                                                                                                                          |                |                 |
| Chuyển tiền cho vay                                                                                                                                                                         | 29.600.000.000 | -               |
| Thu hồi tiền cho vay                                                                                                                                                                        | 29.600.000.000 | -               |
| Lãi vay phải thu                                                                                                                                                                            | 69.041.096     | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Thái Tôn</b>                                                                                                                       |                |                 |
| Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh và cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận và cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công | 69.574.673.375 | -               |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                                                                                                                      | 69.573.038.375 | -               |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận                                                                                                                       | 63.130.620.000 | -               |
| Nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh                                                                                                                              | 40.509.315.000 | -               |
| Cần trừ tiền cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận và cổ phiếu Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh với tiền cho vay                                                     | -              | 99.990.000.000  |
| Chuyển tiền cho vay                                                                                                                                                                         | -              | 58.990.000.000  |
| Lãi vay phải thu                                                                                                                                                                            | -              | 4.756.053.699   |
| Chuyển tiền cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận và cổ phiếu Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh                                                                       | -              | 3.648.300.000   |
| Đặt cọc mua cổ phần                                                                                                                                                                         | -              | 103.638.300.000 |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

|                                                                                                | 2024<br>VND     | 2023<br>VND     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan</b>                                                 |                 |                 |
| Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh          | 299.999.980.476 | -               |
| Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 84.100.000.000  | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín</b>                                               |                 |                 |
| Chuyển tiền cho vay                                                                            | 356.440.000.000 | 120.000.000.000 |
| Thu hồi khoản cho vay                                                                          | 242.582.613.820 | 70.000.000.000  |
| Nhận chuyển nhượng Tòa nhà cho thuê tại 22A-24 Thoại Ngọc Hầu                                  | 160.000.000.000 | -               |
| Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng Tòa nhà cho thuê tại 22A-24 Thoại Ngọc Hầu                  | 160.800.000.000 | -               |
| Chuyển gốc và lãi cho vay thành cổ phiếu                                                       | 54.293.150.688  | -               |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                          | 22.559.043.571  | -               |
| Lãi vay phải thu                                                                               | 10.995.376.636  | 4.458.602.743   |
| Cổ tức phải trả                                                                                | 1.970.987.200   | -               |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng                                                                    | 45.088.636      | -               |
| <b>Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng</b>                                          |                 |                 |
| Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Palace Bình Thuận                                      | 167.257.000.000 | -               |
| Trả tiền nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Palace Bình Thuận                             | 46.200.000.000  | -               |
| Thu hồi tiền cho vay                                                                           | 30.000.000.000  | 2.000.000.000   |
| Lãi vay phải thu                                                                               | 2.148.460.271   | 263.561.644     |
| Chuyển tiền cho vay                                                                            | -               | 32.000.000.000  |
| <b>Công ty TNHH Du lịch TTC</b>                                                                |                 |                 |
| Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Palace Bình Thuận                                      | 95.305.000.000  | -               |
| Trả tiền nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Palace Bình Thuận                             | 26.300.000.000  | -               |
| <b>Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre</b>                                                         |                 |                 |
| Nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Palace Bình Thuận                                      | 37.238.000.000  | -               |
| Trả tiền nhận chuyển nhượng vốn góp Công ty TNHH Palace Bình Thuận                             | 11.600.000.000  | -               |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

|                                                                                                         | 2024<br>VND     | 2023<br>VND     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín</b>                                                 |                 |                 |
| Chi phí thi công, xây dựng hạ tầng, nhà xưởng và các công trình khác                                    | 179.111.375.820 | 76.962.729.114  |
| Hoàn trả tiền cọc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 85.430.000.000  | -               |
| Nhận tiền vay                                                                                           | 5.000.000.000   | -               |
| Thanh toán tiền vay                                                                                     | 5.000.000.000   | -               |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                                              | 27.279.494.875  | 1.057.492.820   |
| Lãi vay phải trả                                                                                        | 5.821.918       | -               |
| Nhận tiền cọc chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh     | -               | 112.420.000.000 |
| <b>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An</b>                                                      |                 |                 |
| Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh          | 224.112.852.500 | 160.996.132.500 |
| Thu tiền chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                                       | 28.760.180.000  | 181.764.180.000 |
| Thu hồi tiền cọc mua cổ phần Công ty Cổ phần Trường Phú                                                 | 71.582.749.800  | -               |
| Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh              | -               | 350.780.985.565 |
| Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh     | -               | 350.780.985.565 |
| Chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                                                | -               | 181.764.180.000 |
| Thu hồi tiền góp vốn kinh doanh                                                                         | -               | 101.050.000.000 |
| Đặt cọc tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Trường Phú                                                     | -               | 71.582.749.800  |
| Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                                  | -               | 54.258.990.000  |
| Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận                          | -               | 19.959.642.700  |
| Trả tiền nhận chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Mía đường Tây Ninh                                 | -               | 15.194.750.000  |
| <b>Công ty Cổ phần Năng lượng TTC</b>                                                                   |                 |                 |
| Chi phí điện năng tiêu thụ                                                                              | 6.090.087.781   | 4.954.955.465   |
| Nhận tiền cổ tức được chia                                                                              | 3.200.000.000   | 1.800.000.000   |
| Thu hồi tiền cho vay                                                                                    | -               | 1.218.000.000   |
| Lãi vay phải thu                                                                                        | -               | 52.208.136      |
| <b>Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tân Định</b>                                                          |                 |                 |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                                                                   | 4.592.818.744   | 3.036.379.045   |





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

|                                                                         | 2024<br>VND    | 2023<br>VND    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công</b>                         |                |                |
| Chuyển tiền cho vay                                                     | 7.000.000.000  | -              |
| Lãi vay phải thu                                                        | 94.684.932     | -              |
| Mua hàng hóa, dịch vụ                                                   | 61.096.078     | 700.251.263    |
| <b>Công ty Cổ phần Mai Lan</b>                                          |                |                |
| Chuyển tiền cho vay                                                     | 19.260.000.000 | -              |
| Phí hoa hồng môi giới                                                   | 5.832.894.880  | -              |
| Lãi vay phải thu                                                        | 998.983.561    | -              |
| <b>Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh</b>               |                |                |
| Chi phí thi công                                                        | 6.185.683.607  | 12.875.959.588 |
| Lãi phải thu từ tiền ứng trước                                          | -              | 5.837.332.549  |
| Thu hồi tiền tạm ứng thi công                                           | -              | 95.580.000.000 |
| <b>Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng</b>                    |                |                |
| Phải trả cổ tức                                                         | 4.000.000.000  | -              |
| Chuyển tiền cho vay                                                     | 600.000.000    | -              |
| Thu hồi tiền cho vay                                                    | 600.000.000    | -              |
| Lãi vay phải thu                                                        | 4.487.671      | -              |
| <b>Công ty Cổ phần Hợp tác phát triển Năng lượng tái tạo Vi-Ja</b>      |                |                |
| Chi phí lắp đặt và di dời trạm biến áp                                  | 2.716.148.920  | 1.331.468.800  |
| <b>Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC</b>                                 |                |                |
| Mua dịch vụ                                                             | 1.414.551.665  | 1.919.870.735  |
| <b>Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Thành Công Miền Bắc</b> |                |                |
| Chi phí thuê xe                                                         | 275.470.585    | 276.021.674    |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

|                                                                 | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                                      |                        |                        |
| Công ty TNHH Chăm sóc Sức khỏe Ngọc Lan                         | 215.899.980.476        | -                      |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 1.360.700.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                       | 49.597.500             | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín                | 44.641.313             | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội          | 11.193.600             | -                      |
| Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín    | 495.564                | 1.668.268              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An                     | -                      | 252.873.032.500        |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | -                      | 212.960.000            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh              | -                      | 610.869                |
|                                                                 | <b>217.366.608.453</b> | <b>253.088.271.637</b> |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                         |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc                                  | 504.470.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín                | -                      | 110.574.704.729        |
| Công ty Cổ phần Hợp tác Phát triển Năng lượng tái tạo Vi-Ja     | -                      | 492.644.676            |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh              | -                      | 359.044.368            |
|                                                                 | <b>504.470.000</b>     | <b>111.426.393.773</b> |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                             |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                       | 163.857.386.180        | 50.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Lâm công nghiệp Lâm Đồng                        | 32.210.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                         | 19.260.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 8.000.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                        | 7.000.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | -                      | 44.100.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội          | -                      | 40.600.000.000         |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng                  | -                      | 30.000.000.000         |
|                                                                 | <b>230.327.386.180</b> | <b>164.700.000.000</b> |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>                              |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | 4.000.000.000          | -                      |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

|                                                                 | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu khác</b>                                            |                        |                        |
| <i>Vốn góp hợp tác đầu tư</i>                                   | <b>480.000.000.000</b> | -                      |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | 480.000.000.000        | -                      |
| <i>Đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng</i>                       | <b>139.841.755.032</b> | <b>453.470.492.332</b> |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | 139.841.755.032        | 238.699.442.532        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất Nhập khẩu Thái Tôn  | -                      | 103.638.300.000        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Long An                     | -                      | 71.582.749.800         |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | -                      | 39.550.000.000         |
| <i>Vốn góp ủy thác đầu tư</i>                                   | <b>58.500.000.000</b>  | -                      |
| Đinh Thị Ngọc Trang                                             | 23.500.000.000         | -                      |
| Nguyễn Thành Chương                                             | 18.000.000.000         | -                      |
| Đỗ Huy Hiệp                                                     | 17.000.000.000         | -                      |
| <i>Lãi phải thu</i>                                             | <b>15.690.391.475</b>  | <b>6.669.864.693</b>   |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | 12.597.815.245         | 150.642.781            |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                       | 1.349.873.491          | 4.293.150.688          |
| Công ty Cổ phần Mai Lan                                         | 998.983.561            | -                      |
| Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng                        | 595.664.383            | -                      |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                        | 94.684.932             | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                         | 30.575.342             | 461.638.355            |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh | 22.794.521             | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội          | -                      | 1.500.871.225          |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng                  | -                      | 263.561.644            |
| <i>Ủy thác cho cá nhân thực hiện dự án</i>                      | <b>116.597.145.029</b> | <b>89.249.094.439</b>  |
| Lê Văn Lộc                                                      | 65.806.110.439         | 89.249.094.439         |
| Đặng Huỳnh Anh Tuấn                                             | 30.464.610.000         | -                      |
| Trần Lệ Thanh                                                   | 19.428.674.590         | -                      |
| Đỗ Huy Hiệp                                                     | 897.750.000            | -                      |
| <i>Thu hồi khoản chuyển trả quyền sử dụng đất</i>               | -                      | <b>14.383.285.525</b>  |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                    | -                      | 14.383.285.525         |
| <i>Phải thu về cổ tức và lợi nhuận</i>                          | -                      | <b>3.200.000.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Năng lượng TTC                                  | -                      | 3.200.000.000          |
| <b>Cộng phải thu khác</b>                                       | <b>810.629.291.536</b> | <b>580.904.257.599</b> |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)

|                                                                                                       | 31/12/2024<br>VND      | 01/01/2024<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả người bán</b>                                                                             |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                                                          | 230.667.937.500        | -                      |
| Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng                                                        | 121.058.190.000        | 3.630.000              |
| Công ty TNHH Du lịch TTC                                                                              | 69.016.600.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre                                                                       | 25.638.000.000         | 8.705.000              |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín                                                             | 13.405.727.879         | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín                                                      | 8.304.658.717          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công                                                               | 1.000.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình                                                                    | 330.089.000            | 73.495.000             |
| Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC                                                                      | 161.221.000            | 190.780.000            |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng Khách sạn Ngọc Lan                        | 54.601.000             | 83.819.000             |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công                                                              | 40.005.000             | -                      |
| Chi nhánh Công ty TNHH Du lịch TTC - TTC Resort Premium - Dốc Lết                                     | 33.743.000             | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công                                               | 24.586.000             | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                                                           | -                      | 36.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định                                                               | -                      | 950.520.144            |
| Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc                                                                        | -                      | 7.680.000              |
| <b>Cộng</b>                                                                                           | <b>469.735.359.096</b> | <b>37.318.629.144</b>  |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                                                                       |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định                                                               | 534.545.454.546        | 534.545.454.546        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín                                                      | -                      | 1.641.725.170          |
| <b>Phải trả khác</b>                                                                                  |                        |                        |
| <i>Cổ tức phải trả</i>                                                                                | <i>2.815.000.000</i>   | -                      |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân                                                                          | 2.815.000.000          | -                      |
| <b>Nhận đặt cọc chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính</b>                                          | <b>26.990.000.000</b>  | <b>112.420.000.000</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín                                                      | 26.990.000.000         | 112.420.000.000        |
| <b>Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược</b>                                                                  | <b>691.790.000</b>     | <b>1.393.416.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh                                       | 691.790.000            | -                      |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công                                                           | -                      | 1.393.416.000          |
| <b>Cộng phải trả khác</b>                                                                             | <b>30.496.790.000</b>  | <b>113.813.416.000</b> |
| <b>Tiền lương, phụ cấp, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong năm:</b> |                        |                        |
|                                                                                                       | 2024<br>VND            | 2023<br>VND            |
| Lương, thưởng và các khoản phụ cấp khác                                                               | 9.239.695.500          | 8.780.937.500          |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)

**2. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng**

|                                                                        | 2024<br>VND              | 2023<br>VND            |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)</b>       |                          |                        |
| Chi đầu tư vào công ty con                                             | 21.970.617.500           | 350.780.985.565        |
| Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                            | 300.473.038.375          | -                      |
| Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                     | 111.713.770.000          | 15.437.635.000         |
| Chi tiền đặt cọc mua các khoản đầu tư                                  | -                        | 89.413.382.700         |
|                                                                        | <b>434.157.425.875</b>   | <b>455.632.003.265</b> |
| <b>Chi tiết tiền thu hồi Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)</b> |                          |                        |
| Thu hồi đầu tư vào công ty con                                         | 336.973.032.500          | 342.760.312.500        |
| Thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                 | 81.110.959               | -                      |
| Thu hồi tiền đặt cọc mua các khoản đầu tư                              | 35.240.449.800           | -                      |
|                                                                        | <b>372.294.593.259</b>   | <b>342.760.312.500</b> |
| <b>Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)</b>                    |                          |                        |
| Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường                           | 2.137.025.710.179        | 644.819.747.215        |
| Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn                          | 148.500.000.000          | 17.000.000.000         |
|                                                                        | <b>2.285.525.710.179</b> | <b>661.819.747.215</b> |
| <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)</b>                |                          |                        |
| Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn                             | 148.500.000.000          | 71.500.000.000         |
| Tiền trả nợ gốc trái phiếu                                             | 95.200.000.000           | 71.400.000.000         |
| Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường                          | 925.952.795.410          | 829.651.090.267        |
|                                                                        | <b>1.169.652.795.410</b> | <b>972.551.090.267</b> |

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm số tiền lần lượt là 446.367.937.500 đồng và 98.857.687.500 đồng, đây là số tiền dùng để mua khoản đầu tư vào Trường Đại Học Yersin Đà Lạt và Công ty TNHH Palace Bình Thuận phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán và số tiền cần trừ tiền đặt cọc mua cổ phần Trường Đại Học Yersin Đà Lạt. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả và phải thu.

**3. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Vào các ngày 13 và 14 tháng 02 năm 2025, Công ty đã mua thêm 4.100.000 cổ phần của Trường Đại học Yersin Đà Lạt với giá 11.000 đồng/cổ phần, tương ứng tổng giá trị giao dịch là 45.100.000.000 đồng.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không còn sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

Trần Thị Sen  
Kế toán trưởng

**Nguyễn Thành Chương**  
**Tổng Giám đốc**  
(Theo Giấy ủy quyền số  
30/2023/QĐ-CT.HĐQT  
của Chủ tịch Hội đồng quản  
trị ngày 12 tháng 9 năm 2023)

Ngày 19 tháng 3 năm 2025