



Member of MSI Global Alliance

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025



Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE
29 Võ Thị Sáu, P. Tân Định, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (028) 3820 5944 - 3820 5947; Fax: (028) 3820 5942

MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	14 - 73



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”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025.

I. CÔNG TY

1. 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 22 ngày 13 tháng 10 năm 2025 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.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3563576087 lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Lâm Đồng cấp thực hiện dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Đạ Oai, thời gian hoạt động của dự án là 50 năm, kể từ ngày chấp nhận chủ trương đầu tư.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, Công ty được cấp quyết định chủ trương đầu tư số 1448/QĐ_UBND của Ủy Ban nhân dân Tỉnh Tây Ninh thực hiện dự án khu dân cư Thành Thành Công, thời gian hoạt động dự án 50 năm kể từ ngày 25/08/2009.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.364.395.760.000 đồng, chia thành 136.439.576 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu phố An Hội, Phường 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 Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty mẹ là 65,879%

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2025 là 142.932.852.547 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2024 lợi nhuận sau thuế là 90.162.258.623 VND).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2025 là 212.272.249.744 VND (Tại thời điểm 31/12/2024 lợi nhuận chưa phân phối là 169.372.835.599 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Khu phố An Hội, Phường Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP

Hội đồng Quản trị

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

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

Ban Kiểm soát

Ông	Phạm Trung Kiên	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2025)
Bà	Nguyễn Thùy Vân	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 22/04/2025)
Bà	Phạm Ngọc Thanh Mai	Thành viên	
Bà	Lưu Đặng Mỹ Quỳnh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 22/04/2025)
Ông	Phạm Trung Kiên	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 22/04/2025)

Đại diện 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.

Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Sen

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng này.
- Lập các báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG

Khu phố An Hội, Phường Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm 2025, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

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

Tây Ninh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thành Chương

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



Số: 374 /BCKT-TC/2026/AASCS

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, được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 73, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 19 tháng 03 năm 2025.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng Giám đốc



Võ Thị Mỹ Hương

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0858-2023-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Tuyết

Số GCNĐKHN Kiểm toán: 0624-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.761.947.631.564	2.385.242.273.329
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	186.002.903.086	69.305.600.609
Tiền	111		19.819.559.979	49.031.157.871
Các khoản tương đương tiền	112		166.183.343.107	20.274.442.738
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.479.747.387.206	1.131.496.235.299
Chứng khoán kinh doanh	121	V.4a	1.692.909.246.710	1.410.133.249.494
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(230.831.723.010)	(278.798.175.017)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4b1	17.669.863.506	161.160.822
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		649.376.946.734	1.030.004.270.147
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	275.214.784.058	280.597.229.062
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	53.444.366.934	77.578.424.363
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	121.710.000.000	258.827.386.180
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	199.074.780.973	413.046.840.940
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(66.985.231)	(45.610.398)
IV. Hàng tồn kho	140		199.385.611.760	3.587.856.308
Hàng tồn kho	141	V.7	199.385.611.760	3.587.856.308
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		247.434.782.778	150.848.310.966
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	11.115.372.266	1.894.986.857
Thuế GTGT được khấu trừ	152		229.686.030.920	143.607.869.564
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	6.633.379.592	5.345.454.545



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		9.056.404.486.238	7.588.820.739.185
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		709.816.501.579	603.893.652.062
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	81.914.400.000	4.000.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	627.902.101.579	599.893.652.062
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		433.535.370.557	333.204.923.403
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	426.346.117.092	324.838.931.678
- Nguyên giá	222		653.148.148.644	522.825.752.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(226.802.031.552)	(197.986.820.939)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	4.596.992.778	5.347.350.978
- Nguyên giá	225		7.207.764.690	7.207.764.690
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.610.771.912)	(1.860.413.712)
Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.592.260.687	3.018.640.747
- Nguyên giá	228		4.381.937.518	4.241.937.518
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.789.676.831)	(1.223.296.771)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	4.001.469.429.732	3.295.521.507.505
- Nguyên giá	231		4.534.932.711.601	3.750.726.991.741
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(533.463.281.869)	(455.205.484.236)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.176.136.061.744	1.061.489.689.408
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.8a	2.704.781.899	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8b	1.173.431.279.845	1.061.489.689.408
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.410.405.650.486	2.010.686.078.699
Đầu tư vào công ty con	251	V.4c1	1.715.474.292.568	1.667.242.746.283
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.4c2	340.683.616.305	300.473.038.375
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4c3	342.421.916.441	42.970.294.041
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4c3	(174.174.828)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.4b2	12.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		325.041.472.140	284.024.888.108
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	325.041.472.140	284.024.888.108
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		11.818.352.117.802	9.974.063.012.514

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.205.476.044.176	8.437.811.627.444
I. Nợ ngắn hạn	310		1.790.856.461.937	1.916.029.357.398
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	136.360.742.311	500.403.219.404
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	16.371.814	94.149.021.994
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	34.789.765.463	10.354.255.692
Phải trả người lao động	314		3.207.057.516	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	109.458.229.586	45.709.051.266
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.20a	188.652.179.056	155.800.887.455
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	573.414.845.019	351.175.215.253
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	740.317.966.596	753.222.709.849
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.639.304.576	5.214.996.485
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8.414.619.582.239	6.521.782.270.046
Phải trả người bán dài hạn	331	V.15b	230.667.937.500	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.16b	534.545.454.546	534.545.454.546
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.20b	6.070.659.968.515	4.906.126.791.335
Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	83.054.769.136	32.148.095.988
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	1.484.643.091.488	1.037.076.346.102
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		11.048.361.054	11.885.582.075
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

11729
CÔNG TY
TỈNH
VỤ TỰ
KẾ
KIỂM TỐ
PHÍA NAM
T.P.H.C.

04
ÔNG
S. PH
ÔNG
THAM
TÂN

Handwritten signature

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.612.876.073.626	1.536.251.385.070
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	1.612.876.073.626	1.536.251.385.070
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.364.395.760.000	1.337.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.337.000.000.000	1.337.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		27.395.760.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		2.739.576.000	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		33.435.379.019	29.878.549.471
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		33.108.863	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		212.272.249.744	169.372.835.599
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.339.397.197	79.210.576.976
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		142.932.852.547	90.162.258.623
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.818.352.117.802	9.974.063.012.514

Người lập biểu



Trần Thị Loan

Kế toán trưởng



Trần Thị Sen

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thành Chương

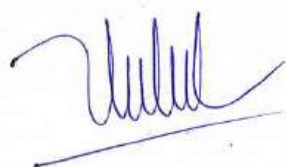
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.874.314.119.232	1.333.262.974.639
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	6.596.963.868
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.874.314.119.232	1.326.666.010.771
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1.577.197.168.678	1.061.899.235.725
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		297.116.950.554	264.766.775.046
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	101.309.028.263	37.487.134.258
Chi phí tài chính	22	VI.5	89.178.701.510	111.162.307.849
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		133.128.039.353	59.554.200.817
Chi phí bán hàng	25	VI.8a	8.987.648.515	5.774.491.698
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8b	99.378.870.281	67.880.199.869
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		200.880.758.511	117.436.909.888
Thu nhập khác	31	VI.6	1.439.771.909	5.048.787.552
Chi phí khác	32	VI.7	21.011.808.102	10.925.864.097
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(19.572.036.193)	(5.877.076.545)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		181.308.722.318	111.559.833.343
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	39.213.090.792	21.397.574.720
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(837.221.021)	-
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		142.932.852.547	90.162.258.623

Người lập biểu



Trần Thị Loan

Kế toán trưởng



Trần Thị Sen

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2026
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thành Chương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		181.308.722.318	111.559.833.343
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		150.554.119.872	132.743.280.651
- Các khoản dự phòng	03		(47.770.902.346)	49.396.340.986
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		(15.385.821)	(120.824.814)
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ				
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(100.997.847.717)	(36.821.581.345)
- Chi phí lãi vay	06		133.128.039.353	59.554.200.817
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08		316.206.745.659	316.311.249.638
vốn lưu động				
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		182.660.479.316	(325.332.993.300)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(195.797.755.452)	(1.130.765.224)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		1.204.854.406.389	196.937.228.041
trả, thuế TNDN phải nộp)				
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(50.236.969.441)	(86.585.563.467)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(282.775.997.216)	(54.294.165.688)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(133.758.150.430)	(52.228.568.136)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(16.485.177.952)	(19.587.252.686)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.640.639.963)	(9.206.960.421)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.020.026.940.910	(35.117.791.243)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài	21		(1.068.774.079.690)	(462.189.734.864)
hạn khác				
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài	22		100.651.503.694	1.356.600.000
hạn khác				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.473.063.102.684)	(1.179.867.198.092)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		1.502.757.386.180	675.282.303.091
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(545.674.622.400)	(434.157.425.875)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		157.780.875.785	372.294.593.259
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		43.392.067.528	27.557.371.803
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.282.929.971.587)	(999.723.490.678)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		30.135.336.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		2.625.527.395.888	2.285.525.710.179
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.189.103.721.779)	(1.169.652.795.410)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(1.761.671.976)	(1.761.671.976)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(85.212.390.800)	(50.679.160.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		379.584.947.333	1.063.432.082.793
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		116.681.916.656	28.590.800.872
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	69.305.600.609	40.593.974.923
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		15.385.821	120.824.814
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	186.002.903.086	69.305.600.609

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trần Thị Loan



Trần Thị Sen



Nguyễn Thành Chương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. 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 22 ngày 13 tháng 10 năm 2025 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.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3563576087 lần đầu ngày 19 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Lâm Đồng cấp thực hiện dự án đầu tư Cụm Công nghiệp Đa Oai, thời gian hoạt động của dự án là 50 năm, kể từ ngày chấp nhận chủ trương đầu tư.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, Công ty được cấp quyết định chủ trương đầu tư số 1448/QĐ_UBND của Ủy Ban nhân dân Tỉnh Tây Ninh thực hiện dự án khu dân cư Thành Thành Công, thời gian hoạt động dự án 50 năm kể từ ngày 25/08/2009.

Vốn điều lệ của Công ty là 1.364.395.760.000 đồng, chia thành 136.439.576 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu phố An Hội, Phường 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 Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty mẹ là 65,879%

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 2025 là 256 người và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 230 người.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng: Không có

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

Năm 2025

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang đầu tư vào sáu (06) Công ty con và bốn (04) Công ty liên kết. Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư này như sau:

Đầu tư trực tiếp

Tên công ty	Số cuối năm				Số đầu năm				Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)		Tỷ lệ lợi ích		
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)	Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Công ty con									
1. Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	57,36%	57,36%	57,36%	0,00%	61,01%	61,01%	0,00%	Tỉnh Tây Ninh (Long An cũ)	Cho thuê nhà xưởng. Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận	78,47%	71,79%	64,09%	7,70%	79,82%	70,14%	64,09%	Tỉnh Khánh Hòa (Ninh Thuận cũ)	Sản xuất điện từ năng lượng mặt trời
3. Công ty cổ phần giáo dục Quốc tế TTC	99,99%	99,99%	99,99%	0,00%				Tp. Hồ Chí Minh	Hoạt động hỗ trợ giáo dục
Công ty liên kết									
1. Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	39,55%	32,57%	28,98%	3,60%	39,55%	38,80%	37,62%	Tp. Hồ Chí Minh (Bình Dương cũ)	Bán buôn thực phẩm
2. Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	24,59%	21,59%	15,39%	6,17%	9,52%	6,49%	0,32%	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

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

Năm 2025

Đầu tư gián tiếp

Tên công ty	31/12/2025				01/01/2024				Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)	
			Nơi thành lập và hoạt động						

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

Công ty con

1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn

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

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu

2. Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D

Sản xuất bao bì từ nhựa PP; sản xuất các sản phẩm từ Plastic

Đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Xuất nhập khẩu Thái Tôn

Công ty liên kết

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu



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

Năm 2025

31/12/2025

01/01/2024

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích				Tỷ lệ lợi ích				Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)		
	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 (%)	
Đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Năng lượng sạch Ninh Thuận									
Công ty liên kết									
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	16,84%	11,30%	0%	11,30%	16,84%	0,00%	11,30%	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%	22,23%	0,00%	14,92%	Tỉnh Lâm Đồng (Bình Thuận cũ)	Kinh doanh dịch vụ ăn uống và các dịch vụ du lịch khác
Đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội									
Công ty con									
1. Công ty Cổ phần Công nghiệp Phụ trợ S&D	66,85%	36,53%	0%	36,53%	66,85%	0,00%	37,94%	Tp. Hồ Chí Minh (Bà Rịa - Vũng Tàu cũ)	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	83,96%	54,65%	15,40%	39,25%	83,33%	56,76%	41,36%	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	100%	55,55%	0,00%	55,55%	100%	58,17%	58,17%	Tp. Hồ Chí Minh (Bà Rịa - Vũng Tàu cũ)	Sản xuất bao bì từ nhựa PP; sản xuất các sản phẩm từ Plastic



Handwritten signature

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

Năm 2025

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Năm 2025

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

- 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 quy định của pháp luật.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Năm 2025

c. 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.

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.

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

Năm 2025

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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

0117
CÔNG
TNH
H VUT
HINH K
KIỂM
PHIA N
T.P.H

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

Năm 2025

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: Bình quân gia quyền.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh đối với TSCĐ có liên quan đến sản xuất kinh doanh. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 44 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 25 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 25 năm
- Nhà xưởng	05 - 47 năm
- Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	34 - 44 năm
- Tòa nhà cho thuê	42 năm

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

Năm 2025

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

8. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

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

Năm 2025

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

Năm 2025

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Handwritten signature

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

Năm 2025

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch do đánh giá lại tài sản hiện có và tình hình xử lý số chênh lệch đó. Tài sản được đánh giá lại chủ yếu là TSCĐ, bất động sản đầu tư, một số trường hợp có thể và cần thiết đánh giá lại vật tư, công cụ, dụng cụ, thành phẩm, hàng hóa, sản phẩm dở dang ...

Chênh lệch đánh giá lại tài sản trong các trường hợp:

- Khi có quyết định của Nhà nước;
- Khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước;
- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Giá trị tài sản được xác định lại trên cơ sở bảng giá Nhà nước quy định, Hội đồng định giá tài sản hoặc cơ quan thẩm định giá chuyên nghiệp xác định.

c. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

d. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) 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 năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

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

Năm 2025

17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận 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.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

501172
CÔNG T
TNHH
CH VỤ TƯ
CHÍNH KẾ
KIỂM T
PHÍA NAM
T.P. HỒ

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

Năm 2025

18. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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.

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Năm 2025

22. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng 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): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
 - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng 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/ nhận góp vốn;
 - Đối với nợ phải thu : áp dụng 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: áp dụng 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): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.
- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

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

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	72.224.815	67.422.266
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.747.335.164	48.963.735.605
- Các khoản tương đương tiền	166.183.343.107	20.274.442.738
Cộng	186.002.903.086	69.305.600.609

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 CỦA KHÁCH HÀNG

* Ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng là Các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	4.194.799.193	217.366.608.453
- Công ty TNHH Future Textile Việt Nam	156.580.050.338	
- Công ty TNHH Công nghiệp Winform (Việt Nam)	32.129.931.800	
- Công ty TNHH Ningbo Changya Plastic (Việt Nam)	6.672.615.891	4.762.399.369
- Công ty TNHH Dệt May Rise Sun Hồng Kông (Việt Nam)	2.746.968.250	2.979.439.873
- Công ty TNHH Dệt May New Style Việt Nam	3.860.181.468	1.236.574.734
- Công ty TNHH Công Nghệ Sincetech (Việt Nam)	3.333.895.021	2.064.105.803
- Công ty TNHH Hong Chang (Việt Nam)	2.170.211.242	1.333.019.104
- Công ty TNHH Thương Mại Và Công Nghiệp Thành Công	1.806.104.929	-
- Công ty TNHH Công Nghệ Y Tế Royal Tong	1.749.978.006	586.373.462
- Công ty TNHH Top Sports Textile Việt Nam	1.715.488.854	731.989.857
- Công ty Cổ Phần Kim Phong Quang Minh Việt Nam	1.377.158.507	2.285.613.357
- Công ty TNHH Xiang Jiang Group (VN)	1.203.047.956	1.468.553.091
- Công ty TNHH May Mặc First Team Việt Nam	1.115.752.408	1.047.851.980
- Các đối tượng khác	54.558.600.195	44.734.699.979
Cộng	275.214.784.058	280.597.229.062

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trả trước cho người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	45.863.156.031	504.470.000
- Công ty CP DHA D-One		76.502.954.363
- Guangzhou QinHong Water Park Equipment Co., Ltd.	6.285.601.903	
- Các đối tượng khác	1.295.609.000	571.000.000
Cộng	53.444.366.934	77.578.424.363

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

Năm 2025

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng CP	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng CP	Giá gốc
- Trường Đại Học Yersin Đà Lạt (i)	12.606.154	374.625.625.000	(*)		8.506.154	329.525.625.000
- Công ty TNHH Palace Bình Thuận		299.800.000.000	(*)			299.800.000.000
- Cổ phiếu Công ty CP Du lịch TTC (VNG)	17.845.010	291.215.269.559	142.224.729.700	(148.990.539.859)	17.845.010	291.215.269.559
- Cổ phiếu Công ty CP Điện Gia Lai (GEG)	13.740.838	283.495.139.247	211.608.905.200	(71.886.234.047)	13.740.838	283.495.139.247
- Cổ phiếu Công ty CP Mia đường Tây Ninh (TANISUGAR)	4.869.000	151.804.065.000	(*)		4.869.000	151.804.065.000
- Cổ phiếu Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tin (SCR)	8.429.315	73.343.397.904	63.388.448.800	(9.954.949.104)	5.429.315	54.293.150.688
- Công Ty Cổ Phần Thương Mại Và Xây Dựng Phước Tân (ii)	6.940.500	218.625.750.000	(*)			
Cộng		1.692.909.246.710	417.222.083.700	(230.831.723.010)		1.410.133.249.494
						1.174.769.675.491
						(278.798.175.017)

Handwritten signature



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

Năm 2025

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số dư đầu năm	(278.798.175.017)	(229.447.444.429)
- Trích lập dự phòng trong năm	(13.383.757.500)	(49.350.730.588)
- Hoàn nhập dự phòng trong năm	61.350.209.507	
Số dư cuối năm	(230.831.723.010)	(278.798.175.017)

(i) Trong năm 2025, Công ty mua thêm 4.100.000 cổ phần của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt từ tổ chức phát hành với tổng giá trị là: 45.100.000.000 đồng. Số lượng cổ phần của Trường đại học mà công ty sở hữu sau khi mua thêm tại thời điểm 31/12/2025 là: 12.606.154 cổ phần với tổng giá mua là: 374.625.625.000 đồng. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 32D/2025/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 09 năm 2025; Công ty xác định giao dịch mua cổ phiếu của Trường Đại Học Yersin Đà Lạt 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.

(ii) Trong năm 2025, Công ty mua 6.940.500 cổ phần của Công ty Cổ phần Thương Mại Và Xây Dựng Phước Tân từ các đối tác với tổng giá mua là: 218.625.750.000 đồng. Giá mua đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua tại Nghị quyết số 21A/2025/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 06 năm 2025. Hoạt động chính của công ty Cổ phần Thương Mại Và Xây Dựng Phước Tân là xây dựng nhà các loại. Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Công ty xác định giao dịch mua cổ phần công ty Cổ phần Thương Mại Và Xây Dựng Phước Tân 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.

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán để thuyết minh trong Báo cáo tài chính 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.

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

Năm 2025

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1) Ngắn hạn	17.669.863.506	17.669.863.506	161.160.822	161.160.822
- Tiền gửi có kỳ hạn	17.669.863.506	17.669.863.506	161.160.822	161.160.822
b1) Dài hạn	12.000.000.000	12.000.000.000	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	12.000.000.000	12.000.000.000		
Cộng	29.669.863.506	29.669.863.506	161.160.822	161.160.822

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn dài hạn, tùy nhiên ngày 05/01/2026 công ty đã tất toán trước hạn.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

c1) Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	54.492.484	1.395.538.745.868	(i)	57.957.901	1.484.287.199.583	(i)
- Công ty CP Năng lượng sạch Ninh thuận	14.997.700	182.955.546.700	(i)	14.997.700	182.955.546.700	(i)
- Công ty CP Giáo dục Quốc tế TTC	13.698.000	136.980.000.000	(i)			
Cộng		1.715.474.292.568	-		1.667.242.746.283	

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

Năm 2025

c2) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc
- Công ty CP Thương mại Thành Thành Công	13.511.125	231.440.616.305		(i)	17.541.125	300.473.038.375
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	8.446.300	109.243.000.000		(i)		
Cộng		340.683.616.305				300.473.038.375

c3) Đầu tư vào các đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng	Giá gốc
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội	13.064.228	132.671.804.041		(i)	1.540.000	40.180.000.000
- Công ty CP Thành Nam	4.660.000	139.800.000.000		(i)	76.077	2.790.294.041
- Công ty CP Toàn Hải Văn	2.323.924	69.950.112.400	(174.174.828)			
- Công ty CP Năng Lượng Bình Thuận				69.775.937.572		
Cộng		342.421.916.441	(174.174.828)	69.775.937.572		42.970.294.041

Ghi chú:

(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



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

Năm 2025

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	121.710.000.000	230.327.386.180
- Công ty CP Giao dịch Hàng hóa Sơn Tín	-	28.500.000.000
Cộng	121.710.000.000	258.827.386.180
b) Dài hạn		
- Phải thu về cho vay là các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	81.914.400.000	4.000.000.000
Cộng	81.914.400.000	4.000.000.000

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

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
- Công ty CP Toàn Hải Vân (i)	77.159.493.744		143.504.940.968	
- Công Ty TNHH Công Nghệ Sincetech (Việt Nam)	38.692.117.239			
- Công ty TNHH Thương mại và Công nghiệp Thành Công	13.377.568.856			
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	7.563.692.400			
- Đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng	-		139.841.755.032	
- Vốn góp ủy thác đầu tư	-		58.500.000.000	
- Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn và tiền gửi có kỳ hạn	9.742.541.036		29.838.445.831	
- Tiền tạm ứng cho nhân viên chi các hoạt động	17.495.381.405		21.051.380.117	
- Các khoản tiền đặt cọc, cầm cố và ký quỹ	33.222.071.990		278.741.861	
- Các khoản phải thu khác	1.821.914.303		20.031.577.131	
Cộng	199.074.780.973	-	413.046.840.940	
b) Dài hạn				
- Vốn góp hợp tác đầu tư (ii)	500.000.000.000		480.000.000.000	
- Ủy thác cho cá nhân thực hiện dự án	126.509.384.579		116.597.145.029	
- Phải thu về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	-		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	199.800.000		583.000.000	
Cộng	627.902.101.579	-	599.893.652.062	

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

Năm 2025

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	718.730.247.083		810.879.291.536	

(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 Đầm - Phú Quốc (xem thêm thông tin tại thuyết minh V.8).

(ii) 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 Đầm 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 $(8,3\%) \times$ Biên lợi nhuận dự án tạm tính $(36,2\%) \times$ 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.

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	2.815.749.200	-	3.551.211.048	-
- Công cụ, dụng cụ	3.782.383	-	16.163.545	-
- Chi phí SXKD dở dang	141.000.000	-	-	-
- Hàng hóa	196.425.080.177	-	12.974.367	-
Cộng	199.385.611.760	-	3.587.856.308	-

8. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

- Chi phí SXKD dở dang nhà ở xã hội

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
2.704.781.899	-
2.704.781.899	-

b) Xây dựng cơ bản dở dang

- Đất khu phức hợp Vịnh Đầm

- Đất và hạ tầng khu công nghiệp

- Khu dân cư tái định cư (ii)

- Khu dân cư Thành Thành Công (iii)

- Cụm công nghiệp Đạ Oai

- Nhà máy xử lý nước thải, nước cấp, nhà xưởng (iv)

- Khu kho cảng (v)

- Mua sắm TSCĐ

- Khu công nghiệp mở rộng

- Các dự án khác

Cộng

245.178.109.319	427.600.908.649
13.583.313.844	202.604.198.655
8.491.950.194	8.491.950.194
653.899.800.987	196.406.361.492
8.055.579.900	20.000.000
56.005.014.645	108.219.991.985
179.996.983.192	113.833.551.160
327.341.070	
4.312.727.273	4.312.727.273
3.580.459.421	
1.173.431.279.845	1.061.489.689.408

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

Năm 2025

Ghi chú:

(i) Dự án đầu tư xây dựng kho và nhà xưởng cho thuê tại khu phức hợp Vĩnh 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. Hai bên đã ký Phụ lục Hợp đồng thoả thuận về việc Toàn Hải Vân sẽ hoàn trả. 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 thì phải hoàn trả tiền cho công ty theo phụ lục hợp đồng số 03 ngày 30 tháng 12 năm 2025.

(ii) Dự án khu dân cư tái định cư: Công ty đã thực hiện sang lấp, thi công hạ tầng, bàn giao đất lại cho địa phương để bố trí tái định cư.

(iii) Dự án khu dân cư Thành Thành Công: Đã thực hiện thi công hạ tầng. Số dư cuối năm chủ yếu chi phí bồi thường, tiền sử dụng đất, thi công hạ tầng và lãi vay.

(iv) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm chi phí thi công xây dựng nhà xưởng và nhà máy cấp nước 30.000 m³/ngày đêm

(v) Dự án Khu kho cảng Thành Thành Công tại bờ trái Sông Vàm Cỏ Đông, phường 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.

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 kề bờ trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2025. 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 13.812.397.781 đồng.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số dư đầu năm	1.061.489.689.408	1.185.503.573.584
- Chi phí đầu tư phát sinh trong năm	1.083.076.616.475	574.197.871.060
- Giảm/(kết chuyển) giá vốn	(323.405.647)	4.533.355.863
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(635.354.135.140)	(450.439.066.225)
- Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(27.207.407.467)	(83.572.075.118)
- Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(125.827.278.454)	(24.892.948.788)
- Chuyển sang tài sản cố định vô hình		(336.080.000)
- Chuyển trả lại chi phí quyền sử dụng đất cho Công ty CP Toàn Hải Vân	(182.422.799.330)	(143.504.940.968)
Số dư cuối năm	1.173.431.279.845	1.061.489.689.408

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

Năm 2025

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Số dư đầu năm		195.716.036.011	214.657.621.907	78.547.105.268	4.868.435.670	29.036.553.761	522.825.752.617
Số tăng trong năm		57.279.022.169	58.329.308.860	12.545.663.034	3.015.107.445	1.109.679.274	132.278.780.782
- Mua trong năm		-	41.968.000	2.892.355.150	3.015.107.445	30.200.000	5.979.630.595
- Đầu tư XD CB hoàn thành		57.279.022.169	54.923.113.977	9.653.307.884	-	1.079.479.274	122.934.923.304
- Phân loại lại từ BĐS đầu tư		-	3.364.226.883	-	-	-	3.364.226.883
Số giảm trong năm		-	400.748.164	1.001.087.272	-	554.549.319	1.956.384.755
- Thanh lý, nhượng bán		-	400.748.164	1.001.087.272	-	554.549.319	1.956.384.755
- Giảm khác		-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm		252.995.058.180	272.586.182.603	90.091.681.030	7.883.543.115	29.591.683.716	653.148.148.644
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm		57.657.856.201	104.035.067.812	27.618.333.542	2.715.027.490	5.960.535.894	197.986.820.939
Số tăng trong năm		8.219.400.168	14.367.604.915	4.670.411.801	1.036.708.952	2.011.292.026	30.305.417.862
- Khấu hao trong năm		8.219.400.168	14.200.322.696	4.670.411.801	1.036.708.952	2.011.292.026	30.138.135.643
- Phân loại lại từ BĐS đầu tư		-	167.282.219	-	-	-	167.282.219
Số giảm trong năm		-	242.923.140	990.587.272	-	256.696.837	1.490.207.249
- Thanh lý, nhượng bán		-	242.923.140	990.587.272	-	256.696.837	1.490.207.249
- Giảm khác		-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm		65.877.256.369	118.159.749.587	31.298.158.071	3.751.736.442	7.715.131.083	226.802.031.552
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm		138.058.179.810	110.622.554.095	50.928.771.726	2.153.408.180	23.076.017.867	324.838.931.678
Tại ngày cuối năm		187.117.801.811	154.426.433.016	58.793.522.959	4.131.806.673	21.876.552.633	426.346.117.092
Ghi chú:							

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 và tại ngày 01/01/2025 lần lượt là 44.452.507.294 đồng và 41.734.116.689 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 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 403.812.115.997 đồng và 305.587.499.600 đồng.



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

Năm 2025

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Bản quyền, bảng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	85.502.000	4.017.435.518	139.000.000	4.241.937.518
Số tăng trong năm	-	140.000.000	-	140.000.000
- Mua trong năm	-	140.000.000	-	140.000.000
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	85.502.000	4.157.435.518	139.000.000	4.381.937.518
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	76.182.076	1.008.114.695	139.000.000	1.223.296.771
Số tăng trong năm	3.607.692	562.772.368	-	566.380.060
- Khấu hao trong năm	3.607.692	562.772.368	-	566.380.060
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	79.789.768	1.570.887.063	139.000.000	1.789.676.831
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	9.319.924	3.009.320.823	-	3.018.640.747
Tại ngày cuối năm	5.712.232	2.586.548.455	-	2.592.260.687

Ghi chú:

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 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 627.340.518 đồng.

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

Năm 2025

11 . TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ thuế tài chính khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	7.207.764.690	-	-	7.207.764.690
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thuê tài chính trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	7.207.764.690	-	-	7.207.764.690
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	1.860.413.712	-	-	1.860.413.712
Số tăng trong năm	-	-	750.358.200	-	-	750.358.200
- Khấu hao trong năm	-	-	750.358.200	-	-	750.358.200
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuế tài chính	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	2.610.771.912	-	-	2.610.771.912
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	5.347.350.978	-	-	5.347.350.978
Tại ngày cuối năm	-	-	4.596.992.778	-	-	4.596.992.778

16



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

Năm 2025

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất và hạ tầng khu công nghiệp	Nhà xưởng cho thuê	Tòa nhà cho thuê (i)	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	2.863.023.298.269	727.203.693.472	160.500.000.000	3.750.726.991.741
- Mua trong năm	290.624.434.352	8.127.263.287	-	298.751.697.639
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	554.914.026.890	80.439.307.547	-	635.353.334.437
- Phân loại sang TSCĐ hữu hình	-	(3.364.226.883)	-	(3.364.226.883)
- Chuyển nhượng		(126.802.415.701)		(126.802.415.701)
- Chuyển sang phân bổ dài hạn	(19.732.669.632)			(19.732.669.632)
- Giảm khác				
Số dư cuối năm	3.688.829.089.879	685.603.621.722	160.500.000.000	4.534.932.711.601
Giá trị hao mòn lũy				
Số dư đầu năm	379.687.545.183	75.491.036.518	26.902.535	455.205.484.236
- Khấu hao trong năm	89.609.146.781	27.822.141.992	1.667.957.196	119.099.245.969
- Chuyển nhượng		(40.674.166.117)		(40.674.166.117)
- Phân loại sang TSCĐ hữu hình	-	(167.282.219)	-	(167.282.219)
Số dư cuối năm	469.296.691.964	62.471.730.174	1.694.859.731	533.463.281.869
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.483.335.753.086	651.712.656.954	160.473.097.465	3.295.521.507.505
Tại ngày cuối năm	3.219.532.397.915	623.131.891.548	158.805.140.269	4.001.469.429.732

Ghi chú:

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 760 ha tại phường 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 2025 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 lần lượt là 940.883.869.267 đồng và 797.358.754.824 đồng.

(i) Công ty sở hữu tòa nhà cho thuê với tổng diện tích 1.120,5 m² tại 22A-24 Thoại Ngọc Hầu, phường 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.14).

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.

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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Thu nhập từ cho thuê bất động sản	338.541.086.549	224.250.077.606
- Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	130.770.761.827	100.761.818.628
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	207.770.324.722	123.488.258.978

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

Năm 2025

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Chi phí bảo lãnh	2.527.921.775	831.687.007
- Chi phí bảo hiểm	766.433.742	385.289.415
- Chi phí thuê hoạt động TSCĐ	4.788.299.597	
- Các khoản chi phí trả trước khác	3.032.717.152	678.010.435
Cộng	11.115.372.266	1.894.986.857
b) Dài hạn		
- Chi phí thuê đất và hạ tầng	192.542.662.350	149.908.274.116
- Chi phí hoa hồng, môi giới	123.239.317.110	123.440.508.411
- Các khoản chi phí trả trước khác	9.259.492.680	10.676.105.581
Cộng	325.041.472.140	284.024.888.108

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

	Chi phí thuê đất và hạ tầng	Chi phí hoa hồng, môi giới	Các khoản chi phí trả trước khác	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	149.908.274.116	123.440.508.411	10.676.105.581	284.024.888.108
- Chi phí trả trước tăng trong năm	47.557.779.492	4.806.321.252	3.765.973.808	56.130.074.552
- Phân bổ trong năm	(4.923.391.258)	(5.007.512.553)	(5.182.586.709)	(15.113.490.520)
Tại ngày 31/12/2025	192.542.662.350	123.239.317.110	9.259.492.680	325.041.472.140

1729-C.1
GTY
HH
TƯ VẤN
KẾ TOÁN
M TOÁN
NAM
HỒ CHÍ MINH

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

Năm 2025

14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a) Ngắn hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay các ngân hàng thương mại	593.301.540.393	593.301.540.393	1.615.761.426.506	1.470.954.203.538	448.494.317.425	448.494.317.425
- Vay các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	-	-	66.000.000.000	66.000.000.000	-	-
- Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh b)	145.973.179.787	145.973.179.787			302.966.720.448	302.966.720.448
- Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh b)	1.043.246.416	1.043.246.416			1.761.671.976	1.761.671.976
Cộng	740.317.966.596	740.317.966.596	1.681.761.426.506	1.536.954.203.538	753.222.709.849	753.222.709.849

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắc	47.741.424.131	12 tháng	Theo từng kế ước	7,1% - 9%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	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 + 06/01-HĐTĐ ngày 25/01/2016 và các phụ lục sửa đổi bổ sung Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản sau: + Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất hình thành trong tương lai, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với đất thuộc khu công nghiệp. + Toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất của khu công nghiệp.

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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	93.112.056.761	12 tháng	Theo từng khế ước	7,45%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Quyền sử dụng 93.688 m ² đất thuê trả tiền một lần, thời hạn sử dụng đến 28/04/2060 và công trình xây dựng trên đất tọa lạc tại thửa đất số 3105, tờ bản đồ số 2, GCN số CQ 850880 (số vào sổ cấp GCN: CT511107) cấp ngày 30/05/2019 thuộc sở hữu của Công ty CP Khai Thác Và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh.
Ngân hàng TMCP An Bình	61.373.500.000	12 tháng	Theo từng khế ước	6,8%-8%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Tiền gửi tiết kiệm tại ABB, số tiền 25.000.000.000 đồng, 3 triệu cổ phiếu do Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín phát hành (SCR). Chủ sở hữu Công ty CP KCN Thành Thành Công theo đúng quy định ABBANK
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	30.000.000.000	12 tháng	Theo từng khế ước	6,5%-7,0%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	- Thế chấp tài sản là 3.043.403 cổ phiếu GEG thuộc sở hữu của Công ty CP KCN Thành Thành Công theo Hợp đồng thế chấp cổ phiếu số 230/TBN-KDN/23TC ngày 28/09/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. - Thế chấp tài sản là 1.242.312 cổ phiếu GEG thuộc sở hữu của CTCP Khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh theo Hợp đồng thế chấp cổ phiếu số 231/TBN-KDN/23TC ngày 28/09/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. - Tiền gửi có kỳ hạn của Công ty CP KCN Thành Thành Công theo Hợp đồng cầm cố số dự tiền gửi có kỳ hạn số 022/TBN-KDN/24CC ngày 25/01/2024, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan (nếu có). - Thế chấp tài sản là Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án của Công ty CP KCN Thành Thành Công theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 275/TBN-KDN/23TC ngày 17/11/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. - Thế chấp tài sản là Quyền tài sản thuộc Dự án của Công ty CP KCN Thành Thành Công theo Hợp đồng thế chấp số 276/TBN-KDN/23TC ngày 17/11/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. - Bảo lãnh của Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công theo Văn bản bảo lãnh vay vốn số 135-1/2023 ngày 17/11/2023



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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tiền gửi tiết kiệm tại VIB, số tiền 50.000.000.000 đồng (50% hạn mức)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB)	89.209.681.804	12 tháng	Theo từng khế ước	7%-7,8%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh		
Ngân hàng Thương mại TNHH E.SUN	41.603.055.412	12 tháng	Theo từng khế ước	7,5%-7,6%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Tiền gửi tiết kiệm tại E.sunbank, số tiền 24.000.000.000 đồng (30% hạn mức)	
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	38.415.662.802	12 tháng	Theo từng khế ước	5,5%-5,7%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Tiền gửi tiết kiệm tại Shinhanbank, số tiền 35.000.000.000 đồng (50% hạn mức)	
Ngân hàng TNHH Indovina	191.846.159.483	12 tháng	Theo từng khế ước	7,50%	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh	Thư bảo lãnh vay vốn của Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Tân Định	
Cộng	593.301.540.393						

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

Năm 2025

b) Dài hạn

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Vay các ngân hàng thương mại	1.418.636.347.587	1.418.636.347.587	780.884.428.382	632.438.977.241	1.270.190.896.446	1.270.190.896.446
- Quỹ Đầu tư Phát triển Tây Ninh	186.933.000.000	186.933.000.000	137.881.541.000	19.710.541.000	68.762.000.000	68.762.000.000
- Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(145.973.179.787)	(145.973.179.787)			(302.966.720.448)	(302.966.720.448)
- Vay các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000			
* Nợ thuế tài chính	46.923.688	46.923.688	-	1.761.671.976	1.090.170.104	1.090.170.104
- Công ty TNHH Cho thuê Tài Chính Quốc Tế Việt Nam	1.090.170.104	1.090.170.104		1.761.671.976	2.851.842.080	2.851.842.080
- Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(1.043.246.416)	(1.043.246.416)			(1.761.671.976)	(1.761.671.976)
Cộng	1.484.643.091.488	1.484.643.091.488	943.765.969.382	653.911.190.217	1.037.076.346.102	1.037.076.346.102

Lịch thanh toán các khoản vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trong vòng một năm	145.973.179.787	302.966.720.448
- Trong năm thứ hai	221.726.617.523	295.905.417.273
- Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	824.915.323.246	291.046.625.344
- Sau năm năm	437.954.227.031	449.034.133.381
	1.630.569.347.587	1.338.952.896.446
- Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(145.973.179.787)	(302.966.720.448)
Cộng	1.484.596.167.800	1.035.986.175.998



AL

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

Năm 2025

Lịch thanh toán của các khoản nợ thuế tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Trong vòng một năm	1.043.246.416	1.761.671.976
- Trong năm thứ hai	46.923.688	1.043.246.416
- Từ năm thứ ba đến năm thứ năm		46.923.688
	1.090.170.104	2.851.842.080
- Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(1.043.246.416)	(1.761.671.976)
Cộng	46.923.688	1.090.170.104

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	90.000.000.000	96 tháng	26/12/2034	9-11,5%	Tài trợ chi phí nhận chuyển nhượng Bất động sản địa chỉ 22A - 24 Thoại Ngọc Hầu, P. Tân Phú, TPHCM	Bất động sản hình thành từ vốn vay tọa lạc tại thửa đất số 686, tờ bản đồ số 3, tại địa chỉ 22A-24 Thoại Ngọc Hầu, Phường Tân Phú, TPHCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CI810535, số vào sổ cấp GCN CS02074 do Sở Tài nguyên và Môi trường TPHCM cấp ngày 04/12/2017, cập nhật biến động ngày 05/02/2018

82.000.000.000	175 tháng	23/12/2038	9-11,5%	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, Thành phố Cần Thơ.	+ Thể chấp 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, KCN Trà Nóc II, phường Phước Thới, TP. Cần Thơ. Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công.
					+ Thể chấp 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 tại thửa đất 261, tờ bản đồ số 14, địa chỉ Lô 2-19C, đường số 07, KCN Trà Nóc II, phường Phước Thới, quận Ô Môn, TP. Cần Thơ; lợi tức, quyền được nhận số tiền bảo hiểm đối với tài sản bảo đảm hoặc các lợi ích khác thu được từ tài sản bảo đảm nêu trên.

AL



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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	163.000.000.000	108 tháng	19/03/2034	9-9,5%	Tài trợ nhận chuyển nhượng/thuê lại Bất động sản tại thửa đất 305, 306 thuộc tờ bản đồ số 60, xã Dương Tơ, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.	1) Quyền sử dụng đất tại Thửa đất 305, tờ bản đồ 60; địa chỉ: Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc (nay là Thành phố Phú Quốc), Tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU306065, số vào sổ cấp GCN CT07380 do UBND Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/12/2014. 2) Quyền sử dụng đất tại Thửa đất 306, tờ bản đồ 60; địa chỉ: Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc (nay là Thành phố Phú Quốc), Tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BU306066, số vào sổ cấp GCN CT07381 do UBND Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 17/12/2014. 3) Công trình xây dựng trên đất tại Thửa đất 306, tờ bản đồ 60; địa chỉ: Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc (nay là Thành phố Phú Quốc), Tỉnh Kiên Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL999751, số vào sổ cấp GCN CT12464 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tỉnh Kiên Giang cấp ngày 21/12/2017. 4) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 00835; Quyền số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết giữa Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công ngày 08/03/2025. 5) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2025/HĐCNQSDĐ/THV-TTCIZ ngày 26/02/2025 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 08/03/2025 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân và Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công.

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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02/2025/HĐCNQSDĐ/THV-TTCIZ ngày 26/02/2025 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 08/03/2025 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván và Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Công.						
Tất cả các tài sản nêu trên thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Công						

Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	335.000.000.000	72 tháng	10/06/2030	6,68%	Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại lô B15.1, B15.2, B15.3 (3 nhà xưởng/kho) trong Khu công nghiệp Thành Công theo Hợp đồng xây dựng số 046/2023/HĐTC-TTCIZ giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Công và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín ngày 25/07/2023	Toàn bộ các tài sản gắn liền với đất (bao gồm các nhà máy và nhà kho) được hình thành từ nguồn vốn vay tọa lạc tại địa chỉ Lô B15.1, B15.2, B15.3, Đường D14, Khu công nghiệp Thành Công, Khu phố An Hội, Phường Tráng Bàng, tỉnh Tây Ninh
---	-----------------	----------	------------	-------	---	--



Handwritten signature in blue ink.

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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	400.000.000.000	96 tháng	29/08/2032	10-10,9%	Góp vốn hợp tác kinh doanh đầu tư phát triển Khu du lịch nghỉ dưỡng Vịnh Đàm nằm trong phân khu Khu du lịch nghỉ dưỡng Dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm do Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân làm chủ đầu tư.	- 74 Quyền sử dụng đất (giai đoạn 1 và 2) thuộc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm, xã Dương Tơ và phường An Thới, Thành Phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (thuộc sở hữu Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân)

20.487.312.351	60 tháng	09/04/2026	8,9%-10,5%	Tài trợ chi phí đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê lại tại Lô B9.2 đến Lô B9.10 (9 nhà xưởng) thuộc Khu Công Nghiệp Thành Thành Công, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh do Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công làm chủ đầu tư.	Quyền tài sản phát sinh từ 02 hợp đồng thuê đất: + 0109/HĐ-TĐ ngày 03/09/2009 và Phụ kiện số 01/3/PK- HĐTĐ ngày 17/03/2016 + 06/01-HĐTĐ ngày 25/01/2016 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản sau: + Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất hình thành trong tương lai, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với đất thuộc Khu công nghiệp. + Toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất của Khu công nghiệp.
----------------	----------	------------	------------	--	---



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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	48.000.000.000	24 tháng	18/7/2027	9,0%-11,1%	Thanh toán/ bù đắp vốn chi phí chăm dút hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất theo thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất số 13/2025/TT TTCIZ ngày 05/03/2025 và Thỏa thuận số 14/2025/TT-TTCIZ ngày 05/03/2025 về việc thanh toán tiền thuê lại quyền sử dụng đất ký giữa Công ty TNHH Ever Ocean với Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Quyền tài sản phát sinh từ 02 hợp đồng thuê đất: + 0109/HĐ-ĐĐ ngày 03/09/2009 và Phụ kiện số 01/3/PK- HĐĐĐ ngày 17/03/2016 + 06/01-HĐĐĐ ngày 25/01/2016 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản sau: + Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất hình thành trong tương lai, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với đất thuộc Khu công nghiệp. + Toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất của Khu công nghiệp.

Handwritten signature

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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông	24.700.068.063	24 tháng	30/7/2027	9,0%-11,1%	Thanh toán/bù đắp vốn chi phí chăm dứ/giảm diện tích của Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất theo thỏa thuận chăm dứ/giảm diện tích của Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất ký giữa Công ty TNHH MTV Sản Xuất Thương Mại Dịch Vụ TTC An Hòa với Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công.	Quyền tài sản phát sinh từ 02 hợp đồng thuê đất: + 0109/HD-TĐ ngày 03/09/2009 và Phụ kiện số 01/3/PK- HĐTĐ ngày 17/03/2016 + 06/01-HĐTĐ ngày 25/01/2016 và các phụ lục sửa đổi, bổ sung. Tài sản hình thành trong tương lai bao gồm nhưng không giới hạn các tài sản sau: + Toàn bộ các công trình đầu tư xây dựng trên đất hình thành trong tương lai, bao gồm các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã và đang được xây dựng gắn liền với đất thuộc Khu công nghiệp. + Toàn bộ quyền đòi nợ và các lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất của Khu công nghiệp.

493.187.380.414



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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	99.091.227.031	144 tháng	01/12/2035	7,4-7,6%	Tài trợ dự án khu kho cảng Thành Thành Công - Giai đoạn 1	- Thẻ chấp tài sản là 3.043.403 cổ phiếu GEG thuộc sở hữu của Khách hàng theo Hợp đồng thế chấp cổ phiếu số 230/TBN-KDN/23TC ngày 28/09/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. - Thẻ chấp tài sản là 1.242.312 cổ phiếu GEG thuộc sở hữu của CTCP Khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh theo Hợp đồng thế chấp cổ phiếu số 231/TBN-KDN/23TC ngày 28/09/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. Cầm cố tài sản là Tiền gửi có kỳ hạn của Khách hàng theo Hợp đồng cầm cố số dự tiền gửi có kỳ hạn số 022/TBN-KDN/24CC ngày 25/01/2024, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan (nếu có). - Thẻ chấp tài sản là Toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án của Khách hàng theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 275/TBN-KDN/23TC ngày 17/11/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. - Thẻ chấp tài sản là Quyền tài sản thuộc Dự án của Khách hàng theo Hợp đồng thế chấp số 276/TBN-KDN/23TC ngày 17/11/2023, bao gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung liên quan. - Bảo lãnh của Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công theo Văn bản bảo lãnh vay vốn số 135-1/2023 ngày 17/11/2023

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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	324.000.000.000	60 tháng	15/10/2030	7,4%	Tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán chi phí tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền về tiền sử dụng đất số 1648/TB-TNI ngày 18/8/2025 của Cục thuế tỉnh Tây Ninh	Thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc dự án “Khu dân cư Thành Thành Công” thuộc sở hữu của Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công.

423.091.227.031

Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Mỹ Đình	132.050.000.000	48 tháng	25/12/2029	9%	Thanh toán tiền mua 14 căn nhà phổ thương mại thuộc dự án Khu phức hợp Vĩnh Đầm (Khu du lịch nghỉ dưỡng Selavia Phủ Quốc) để phân phối lại	Quyền tài sản (đã hành thành và hình thành trong tương lai) phát sinh từ 14 Hợp đồng mua bán công trình xây dựng (nhà phổ thương mại) giữa Công ty CP Toàn Hải Vân và Công ty CP Khu công nghiệp Thành Thành Công và các Phụ lục, văn bản điều chỉnh hoặc có liên quan
---	-----------------	----------	------------	----	--	--

AL

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

Năm 2025

Bên cho vay	số dư	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Quý Đầu tư phát triển Tây Ninh	68.360.000.000	69 tháng	25/06/2030	5,5-5,7%	Tài trợ chi phí đầu tư Dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu dệt may có nhuộm và công nghiệp hỗ trợ - Giai đoạn 2, Phần đoạn 1, công suất 15.000 m3/ngày.đêm	Chứng thư bảo lãnh tín dụng của ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Dak Lak để đảm bảo cho số tiền gốc và lãi phát sinh từ khoản vay đầu tư xây dựng Dự án Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu dệt may có nhuộm và công nghiệp hỗ trợ - Giai đoạn 2, Phần đoạn 1, công suất 15.000 m3/ngày.đêm
	52.329.000.000	81 tháng	25/02/2032	5,5-5,7%	Tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án 'Nhà xưởng xây sẵn B15.4, B15.5, B15.6 Khu công nghiệp Thành Công Thành Công	Chứng thư bảo lãnh tín dụng của ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Dak Lak để đảm bảo cho số tiền gốc và lãi phát sinh từ khoản vay Tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án 'Nhà xưởng xây sẵn B15.4, B15.5, B15.6 Khu công nghiệp Thành Công
	66.244.000.000	80 tháng	25/08/2032	5,5-5,7%	Tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án 'Nhà xưởng xây sẵn B15.7, B15.8, B15.9 Khu công nghiệp Thành Công Thành Công	Chứng thư bảo lãnh tín dụng của ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Dak Lak để đảm bảo cho số tiền gốc và lãi phát sinh từ khoản vay Tài trợ chi phí đầu tư thực hiện dự án 'Nhà xưởng xây sẵn B15.7, B15.8, B15.9 Khu công nghiệp Thành Công
186.933.000.000						
Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Động Huỳnh	25.000.000.000	15 tháng	18/03/2027	8,5%	Đầu tư xây dựng các công trình thuộc dự án Khu dân cư Thành Công (Bao gồm hạng mục: Khu chung cư Nhà ở xã hội cao tầng)	Tín chấp
Cộng	1.630.569.347.587					

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

Năm 2025

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	136.360.742.311	136.360.742.311	500.403.219.404	500.403.219.404
- Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	95.117.638.730	95.117.638.730	469.735.359.096	469.735.359.096
- Công ty TNHH Koastal Eco Industries	5.279.840.901	5.279.840.901	14.948.014.204	14.948.014.204
- Công ty CP Xây dựng Trung kiên	20.048.666.330	20.048.666.330	7.650.740.602	7.650.740.602
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Nhân Lộc			2.799.999.926	2.799.999.926
- Công Ty TNHH Xử lý Chất thải Công nghiệp và Tư vấn Môi trường Văn Lang	9.471.491.280	9.471.491.280		
- Các đối tượng khác	6.443.105.070	6.443.105.070	5.269.105.576	5.269.105.576
b) Dài hạn	230.667.937.500	230.667.937.500	-	-
- Phải trả người bán là các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)	230.667.937.500	230.667.937.500		
Cộng	367.028.679.811	367.028.679.811	500.403.219.404	500.403.219.404

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Công ty TNHH Mesnac Union Technology (Vietnam)		59.146.235.470
- Công ty TNHH Orvia Việt Nam		34.992.756.000
- Công ty TNHH Wellform (Việt Nam)	8.091.488	
- Các đối tượng khác	8.280.326	10.030.524
Cộng	16.371.814	94.149.021.994
b) Dài hạn		
- Công ty CP Xuất nhập khẩu Tân Định - Bên liên quan (i)	534.545.454.546	534.545.454.546
Cộng	534.545.454.546	534.545.454.546

(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 28 tháng 09 năm 2027.

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
a) Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.531.116.081	39.213.090.792	15.197.252.905	33.546.953.968
Thuế thu nhập cá nhân	706.675.452	3.371.358.144	3.486.029.921	592.003.675
Thuế tài nguyên	116.464.159	1.571.743.276	1.542.875.450	145.331.985
Thuế khác	-	2.956.604.465	2.451.128.630	505.475.835
Cộng	10.354.255.692	47.112.796.677	22.677.286.906	34.789.765.463

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

Năm 2025

b) Thuế và các khoản phải thu	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	5.345.454.545	-	1.287.925.047	6.633.379.592
Cộng	5.345.454.545	-	1.287.925.047	6.633.379.592

(i) Đây là khoản tạm nộp 1% thuế thu nhập doanh nghiệp cho khoản nhận ứng trước tiền thuê đất.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

* Ngắn hạn

- Chi phí điện năng tiêu thụ
- Chi phí lãi vay
- Chi phí xây dựng
- Chi phí phải trả khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
42.718.380.384	32.856.048.901
10.564.019.166	11.194.130.243
55.607.347.195	
568.482.841	1.658.872.122
109.458.229.586	45.709.051.266

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

a) Ngắn hạn

- Nhận đặt cọc cho thuê lại quyền sử dụng đất
- Nhận đặt cọc chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính
- Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược
- Kinh phí đầu tư tuyến đường Cầu Hàn phải trả
- Cổ tức phải trả
- Các khoản phải trả khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
391.607.462.467	297.844.611.309
163.950.000.000	36.527.700.000
6.000.000.000	7.793.510.000
5.779.463.944	5.779.463.944
26.310.000	2.827.040.000
6.051.608.608	402.890.000
573.414.845.019	351.175.215.253

b) Dài hạn

- Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
83.054.769.136	32.148.095.988
83.054.769.136	32.148.095.988

Tổng cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
656.469.614.155	383.323.311.241

Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem thuyết minh VII.1)

Số cuối năm	Số đầu năm
209.206.253.750	30.496.790.000

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

a) Ngắn hạn

- Doanh thu nhận trước dịch vụ cho thuê nhà xưởng, duy tu nhà xưởng và hạ tầng khu công nghiệp

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
188.652.179.056	155.800.887.455
188.652.179.056	155.800.887.455

b) Dài hạn

- Doanh thu nhận trước dịch vụ cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
6.070.659.968.515	4.906.126.791.335
6.070.659.968.515	4.906.126.791.335

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

Năm 2025

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.337.000.000.000	-	26.686.229.023	-	148.013.715.128	1.511.699.944.151
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	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	-	-	-	4.948.096.695	(4.948.096.695)	-
- Sử dụng quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	(4.948.096.695)	-	(4.948.096.695)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(53.480.000.000)	(53.480.000.000)
Số dư đầu năm nay	1.337.000.000.000	-	29.878.549.471	-	169.372.835.599	1.536.251.385.070
- Tăng vốn trong năm nay	27.395.760.000	2.739.576.000	-	-	-	30.135.336.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	142.932.852.547	142.932.852.547
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	3.556.829.548	-	(3.556.829.548)	-
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.064.948.054)	(4.064.948.054)
- Trích lập quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	10.000.000.000	(10.000.000.000)	-
- Sử dụng quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	(9.966.891.137)	-	(9.966.891.137)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(82.411.660.800)	(82.411.660.800)
Số dư cuối năm nay	1.364.395.760.000	2.739.576.000	33.435.379.019	33.108.863	212.272.249.744	1.612.876.073.626



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

Năm 2025

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
- Công ty CP Đầu tư Thành thành Công	898.852.150.000	65,879%	876.505.180.000	65,558%
- Công ty CP Toàn Hải Vân	199.000.000.000	14,585%	385.000.000.000	28,796%
- Các cổ đông khác	266.543.610.000	19,536%	75.494.820.000	5,647%
Cộng	1.364.395.760.000	100,00%	1.337.000.000.000	100,00%

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.337.000.000.000	1.337.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	27.395.760.000	
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	1.364.395.760.000	1.337.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	82.411.660.800	53.480.000.000

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	136.439.576	133.700.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	136.439.576	133.700.000
+ Cổ phiếu phổ thông	133.700.000	133.700.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	2.739.576	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	136.439.576	133.700.000
+ Cổ phiếu phổ thông	133.700.000	133.700.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	2.739.576	

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

e. Cổ tức

Cổ tức năm 2024 được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 22 tháng 4 năm 2025 phê duyệt chia cổ tức cổ phần phổ thông ở mức 6%, cổ tức cổ phần ưu đãi cổ tức 8%, với tổng số tiền tương đương là: 82.411.660.800 đồng.

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

27.3. Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
- USD	111.809,42	1.003.932,65
- EUR	100,00	100,00

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

Năm 2025

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	1.508.707.260.011	1.097.910.414.609
- Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	162.243.983.267	147.947.709.376
- Doanh thu cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp	193.445.101.830	82.854.243.462
- Doanh thu kinh doanh Bất động	2.797.749.891	
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.120.024.233	4.550.607.192
Cộng	1.874.314.119.232	1.333.262.974.639

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

109.863.562.471 34.219.855.813

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Hàng bán bị trả lại	-	6.596.963.868
Cộng		6.596.963.868

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp	1.337.868.359.593	959.939.015.443
- Giá vốn cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	90.091.322.906	68.849.603.737
- Giá vốn cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp	144.233.669.567	31.885.312.356
- Giá vốn Bất động sản	1.667.957.196	
- Giá vốn dịch vụ khác	3.335.859.416	1.225.304.189
Cộng	1.577.197.168.678	1.061.899.235.725

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi cho vay, lãi tiền gửi	34.429.130.633	35.988.306.507
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	480.523.379	1.298.230.300
- Lãi chênh lệch tỷ giá từ việc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ	15.385.821	120.824.814
- Cổ tức được chia	7.563.692.400	40.099.041
- Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	34.588.819	14.673.596
- Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh	58.615.890.411	
- Doanh thu tài chính khác	169.816.800	25.000.000
Cộng	101.309.028.263	37.487.134.258

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

93.112.428.815 15.200.779.009

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	133.128.039.353	59.554.200.817
- Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	49.350.730.588
- Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(47.792.277.179)	
- Chi phí tài chính khác	3.842.939.336	2.257.376.444
Cộng	89.178.701.510	111.162.307.849

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

Năm 2025

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

3.457.885.962

101.193.153

6. THU NHẬP KHÁC

- Thu phí tư vấn quản lý
- Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định
- Thu nhập từ các khoản phạt vi phạm hợp đồng
- Các khoản thu nhập khác

Năm nay	Năm trước
-	4.087.850.000
354.545.454	778.502.201
140.000.000	-
945.226.455	182.435.351
1.439.771.909	5.048.787.552

Cộng

7. CHI PHÍ KHÁC

- Các khoản phạt vi phạm hành chính, thuế
- Chuyển trả lại đất
- Các khoản chi phí khác

Năm nay	Năm trước
-	10.925.260.531
19.888.689.784	
1.123.118.318	603.566
21.011.808.102	10.925.864.097

Cộng

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

a. Chi phí bán hàng

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Các khoản chi phí bán hàng khác

Năm nay	Năm trước
2.228.534	4.277.331
15.472.507	32.526.648
1.672.680.304	1.567.964.374
6.730.008	6.313.905
2.893.069.248	2.985.679.893
4.397.467.914	1.177.729.547
8.987.648.515	5.774.491.698

Cộng

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu
- Chi phí công cụ, dụng cụ
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao
- Thuế, phí, lệ phí
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi
- Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác

46.186.647	53.934.212
272.222.249	440.839.833
32.245.112.599	29.602.258.419
4.624.202.699	4.229.799.858
635.609.305	436.083.071
21.374.833	45.610.398
61.534.161.949	33.071.674.078
99.378.870.281	67.880.199.869

Cộng

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)

38.350.898.311

6.298.497.561

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

Năm 2025

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm trước			
	Năm nay	Hoạt động được ưu đãi thuế	Hoạt động không được ưu đãi thuế	Tổng cộng
Lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	181.308.722.318	168.422.204.740	(56.862.371.397)	111.559.833.343
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế				
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	20.478.210.248	63.713.801	11.122.369.832	11.186.083.633
Cộng: Các khoản làm tăng doanh thu chịu thuế	1.857.599.617	4.197.402.412	-	4.197.402.412
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(7.579.078.221)	-	(40.099.041)	(40.099.041)
(Lỗ)/thu nhập chịu thuế	196.065.453.962	172.683.320.953	(45.780.100.606)	126.903.220.347
Bù trừ lỗ tính thuế giữa các hoạt động	-	(45.780.100.606)	45.780.100.606	45.780.100.606
Thu nhập tính thuế	196.065.453.962	126.903.220.347	-	126.903.220.347
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%	20%	
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	39.213.090.792	25.380.644.069	-	25.380.644.069
Thuế TNDN được giảm 50%	-	(12.690.322.035)	-	(12.690.322.035)
Thuế TNDN bổ sung năm trước	-	8.707.252.686	-	8.707.252.686
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	39.213.090.792	21.397.574.720	-	21.397.574.720

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 theo (từ năm 2016 đến hết năm 2024). Năm 2025, là năm đầu tiên công ty hết thời gian miễn giảm thuế TNDN. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN theo quy định.

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.



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

Năm 2025

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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 Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Du lịch TTC	Cổ đông góp vốn
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	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/cổ đông góp vốn
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 Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Công Biên Hòa	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 Thương mại Xuất nhập khẩu Thành Thành Công Miền Bắc	Công ty cùng tập đoàn
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Thành 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 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 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

501172
CÔNG
TNH
CH VỤ TU
CHÍNH KẾ
À KIỂM T
PHÍA NA
- T.P.H

Năm 2025

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	Nhận cung cấp dịch vụ	7.774.334.168
	Thuế GTGT dịch vụ	621.946.733
	Thanh toán chi phí dịch vụ	7.850.513.346

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

Năm 2025

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Thu nợ gốc vay	673.657.386.180
	Nhận hoàn trả tiền cọc hứa mua hứa bán cổ phần	40.500.000.000
	Thu tiền cung cấp hàng hoá, dịch vụ	205.551.707.058
	Nhận tiền cọc cho thuê mặt bằng	256.253.750
	Thu tiền lãi cho vay	17.164.065.579
	Chuyển tiền cho vay	529.800.000.000
	Lãi cho vay	15.819.178.389
	Nhận cung cấp dịch vụ cho thuê nhà xưởng	23.749.965.996
	Thuế GTGT dịch vụ	2.374.996.608
	Thanh toán tiền dịch vụ	26.124.962.604
	Chuyển tiền đặt cọc	46.437.491.499
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	218.625.750.000
	Chuyển nhượng cổ phần	16.506.966.000
	Nhận cung cấp dịch vụ thi công	119.933.245.894
	Thuế GTGT dịch vụ thi công	9.594.659.671
	Thanh toán tiền thi công	155.768.945.384
	Thuế GTGT cho thuê mặt bằng	279.774.990
	Cho thuê mặt bằng	2.797.749.891
	Cho thuê đất	92.862.800.900
	Thuế GTGT cho thuê đất	9.286.280.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Chuyển nhượng nhà xưởng	91.159.548.805
	Thuế GTGT chuyển nhượng nhà xưởng	9.115.954.881
	Thu nợ gốc vay	172.000.000.000
	Thu tiền lãi cho vay	2.556.273.971
	Nhận tiền đi vay	35.000.000.000
	Cho vay	168.000.000.000
	Lãi cho vay	2.525.698.629
	Đặt cọc mua cổ phần	30.000.000.000
	Phải trả cổ tức trong năm	54.378.068.400
	Thanh toán cổ tức	54.378.068.400
	Nhận góp vốn trong năm	30.030.000.000
	Trả nợ vay	35.000.000.000
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	15.354.874.000
	Thuế GTGT	1.273.117.200
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	16.808.584.400
	Lãi đi vay	30.041.096
	Thanh toán lãi vay	30.041.096
	Mua cổ phần	69.950.112.400
	Thanh toán tiền mua cổ phần	69.950.112.400
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Thu nợ gốc vay	35.800.000.000
	Thu tiền lãi cho vay	669.150.685
	Cho vay	44.500.000.000
	Lãi cho vay	688.902.740
	Phải trả cổ tức trong năm	1.862.400.000
	Thanh toán cổ tức	1.862.400.000
	Nhận cung cấp hàng hoá dịch vụ	2.142.907.407
	Thuế GTGT	171.432.593
	Thanh toán tiền dịch vụ	194.345.000

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

Năm 2025

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre	Phải trả cổ tức trong năm	600.000.000
	Thanh toán cổ tức	600.000.000
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	55.962.963
	Thuế GTGT	4.477.037
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	60.440.000
CN Công ty Cổ phần Du lịch TTC - TTC Hotel Premium - Phan Thiết	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	134.229.628
	Thuế GTGT	10.141.779
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	174.357.000
Công ty Cổ phần Mía Đường Tây Ninh	Mua hàng hoá, dịch vụ	84.670.491
	Thuế GTGT	3.714.359
	Thanh toán tiền	26.120.000
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Đi vay	3.000.000.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.400.000
	Thuế GTGT cung cấp dịch vụ	432.000
	Thu tiền dịch vụ	5.832.000
	Nhận cung cấp dịch vụ	12.300.670.982
	Thuế GTGT nhận cung cấp dịch vụ	986.503.580
	Lãi vay	2.958.904
	Thanh toán lãi vay	2.958.904
	Trả nợ vay	3.000.000.000
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	13.317.798.302
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	Đi vay	28.000.000.000
	Trả nợ gốc vay	28.000.000.000
	Cho vay	4.600.000.000
	Thu nợ gốc vay	4.600.000.000
	Lãi cho vay	244.910.956
	Thu lãi vay	244.910.956
	Cung cấp hàng hoá, dịch vụ	1.938.492.837
	Thuế GTGT cung cấp dịch vụ	159.349.760
	Thu tiền hàng hoá, dịch vụ	2.067.673.780
	Nhận cung cấp dịch vụ	8.473.909.574
	Thuế GTGT	682.713.803
	Thanh toán phí dịch vụ	50.489.126.185
Công ty Cổ phần Du Lịch Thanh Bình	Mua hàng hoá, dịch vụ	1.309.621.820
	Thuế GTGT mua hàng hoá, dịch vụ	104.988.778
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	1.504.690.000
Chi Nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Cần Thơ - Khách Sạn TTC	Mua hàng hoá, dịch vụ	190.675.040
	Thuế GTGT mua hàng hoá, dịch vụ	15.510.960
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	163.036.000
Chi Nhánh Công ty TNHH Du Lịch TTC - Trung Tâm Giặt Ủi TTC Bình Thuận	Mua hàng hoá, dịch vụ	546.296
	Thuế GTGT mua hàng hoá, dịch vụ	43.704
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	590.000
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Cho vay	10.000.000.000
	Thu gốc vay	10.000.000.000
	Lãi cho vay	38.356.164
	Thu lãi vay	38.356.164

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

Năm 2025

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	Cho vay	1.500.000.000
	Lãi cho vay	29.342.466
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	6.209.809.599
	Thuế GTGT	522.208.311
	Thanh toán tiền dịch vụ	5.901.630.208
Công ty TNHH Nghiên Cứu, Ứng Dụng Mía Đường Thành Thành Công	Mua hàng hoá, dịch vụ	1.586.987.273
	Thuế GTGT	158.698.727
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	1.745.686.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Y Tế DHA	Nhận cung cấp hàng, hoá dịch vụ	354.262.963
	Thuế GTGT	1.037.037
	Thanh toán phí hàng hoá, dịch vụ	355.300.000
Công ty TNHH Lữ Hành Quốc Tế TTC	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	2.932.327.423
	Thuế GTGT	198.323.269
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	2.625.369.560
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Chuyển tiền góp vốn	129.881.510.000
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	12.375.001
	Thuế GTGT	989.999
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	13.365.000
Công ty Cổ phần Lâm Công Nghiệp Lâm Đồng	Lãi cho vay	2.898.899.997
Công ty TNHH Tổng hợp Xây dựng Nam Long	Cho vay	41.914.400.000
	Lãi cho vay	2.749.153.115
	Thu tiền lãi	1.360.862.629
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	Phải thu cổ tức	7.563.692.400
	Chuyển tiền góp vốn	45.100.000.000
	Nhận tiền đặt cọc	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Giáo Dục Quốc Tế TTC (EDU)	Nhận tiền cọc hứa mua hứa bán cổ phần	136.960.000.000
	Chuyển tiền góp vốn	136.980.000.000
	Cung cấp dịch vụ	477.272.726
	Thuế GTGT	47.727.274
	Thu tiền dịch vụ	375.000.000
	Chuyển nhượng cổ phần Đặng Huỳnh	72.254.448.604
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	72.254.448.604
	Lãi hợp tác kinh doanh	58.615.890.411
	Thu tiền lãi hợp tác kinh doanh	69.546.351.824
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	20.000.000.000
	Hoàn trả quyền sử dụng đất cho Toàn Hải Vân	228.879.556.770
	Thuế GTGT	20.887.014.461
	Thu tiền hoàn trả quyền sử dụng đất	249.766.571.231
	Mua căn hộ Shophouse	196.120.973.442
	Thuế GTGT	18.929.026.558
	Thanh toán tiền mua căn hộ shophouse	204.297.500.000
	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	298.024.434.352
	Thuế GTGT nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	21.483.776.648
	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	259.508.211.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Phải trả cổ tức	11.940.000.000
	Thanh toán cổ tức	14.755.000.000

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

Năm 2025

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Cho vay	30.000.000.000
	Thu hồi nợ gốc vay	38.000.000.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.702.288.775
	Thuế GTGT	967.609.140
	Thu tiền dịch vụ	8.071.845.812
	Lãi cho vay	234.082.192
	Thu tiền lãi cho vay	256.876.713
	Lãi vay	75.684.932
	Thanh toán lãi vay	75.684.932
	Đi vay	25.000.000.000
Công ty TNHH Du Lịch TTC	Hoàn trả tiền ký quỹ	691.790.000
	Mua hàng hoá, dịch vụ	9.685.804.798
	Thuế GTGT	967.215.202
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	104.620.000
	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	69.005.000.000
	Phải trả cổ tức	1.606.800.000
Công Ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Thanh toán cổ tức	1.606.800.000
	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	8.423.550.926
	Thuế GTGT	841.884.074
	Thanh toán tiền dịch vụ, hàng hoá	10.115.000
	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cổ phần	121.057.000.000
	Phải trả tiền cổ tức	1.270.800.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Thanh toán cổ tức	1.270.800.000
	Thu tiền cho vay	19.260.000.000
	Lãi cho vay	27.815.343
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội	Thu tiền lãi cho vay	1.026.798.904
	Cho vay	313.000.000.000
	Thu hồi tiền cho vay	273.000.000.000
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.376.000
	Thuế GTGT	1.931.360
	Thu tiền dịch vụ	23.364.000
	Chuyển nhượng cổ phần	69.054.050.000
	Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	69.054.050.000
	Lãi cho vay	1.282.269.589
	Thu tiền lãi cho vay	1.110.801.096
	Chuyển tiền góp vốn	69.063.000.000
	Thu tiền cọc	4.300.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất Động Sản Minh Anh	Hoàn trả tiền cọc	4.300.000.000
	Cho vay	37.550.000.000
	Thu hồi cho vay	37.550.000.000
	Tiền lãi cho vay	1.407.932.671
	Thu tiền lãi cho vay	1.339.748.137
Công Ty TNHH MTN Đầu tư DHA	Cho vay	134.000.000.000
	Thu hồi cho vay	134.000.000.000
	Phải thu lãi cho vay	292.356.164
	Thu tiền lãi cho vay	202.602.739

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

Năm 2025

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Chi Nhánh Công Ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng Khách Sạn Ngọc Lan	Mua hàng hoá, dịch vụ	692.973.908
	Thuế GTGT	55.473.092
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	789.148.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Nhận cung cấp hàng hoá, dịch vụ	11.111.112
	Thuế GTGT	888.888
	Thanh toán tiền hàng hoá, dịch vụ	12.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Núi Tà Cú	Phải trả cổ tức	120.000.000
	Thanh toán cổ tức	120.000.000
	Thu hồi nợ gốc vay	17.100.000.000
	Phải thu tiền thanh lý hợp đồng mua các căn hộ	76.703.211.071
	Thu tiền thanh lý hợp đồng mua các căn hộ	78.943.394.571
Công ty Cổ phần DHA D-One	Lãi cho vay	523.600.357
	Thu tiền lãi cho vay	336.945.205
	Cho vay	32.100.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng		
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	3.958.752.103	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	74.910.130	44.641.313
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội	11.136.960	11.193.600
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín		495.564
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	150.000.000	
	4.194.799.193	217.366.608.453

Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc		504.470.000
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	33.027.844.091	
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	12.835.311.940	
	45.863.156.031	504.470.000

Phải thu về cho vay ngắn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	20.000.000.000	163.857.386.180
Công ty Cổ phần Lâm công nghiệp Lâm Đồng	32.210.000.000	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	15.700.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần DHA D-One	15.000.000.000	
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	1.500.000.000	
Đỗ Huy Hiệp	37.300.000.000	
	121.710.000.000	230.327.386.180

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

Năm 2025

Phải thu về cho vay dài hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công
Công Ty TNHH Tổng Hợp Xây Dựng Nam Long
Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội

Số cuối năm	Số đầu năm
	4.000.000.000
41.914.400.000	
40.000.000.000	
81.914.400.000	4.000.000.000

Phải thu khác

Vốn góp hợp tác kinh doanh

Công ty Cổ phần Toàn Hải

Số cuối năm	Số đầu năm
500.000.000.000	480.000.000.000
500.000.000.000	480.000.000.000

Đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

-	139.841.755.032
	139.841.755.032

Vốn góp ủy thác đầu tư

Đinh Thị Ngọc Trang

Nguyễn Thành Chương

Đỗ Huy Hiệp

-	58.500.000.000
	23.500.000.000
	18.000.000.000
	17.000.000.000

Lãi phải thu

Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Công ty Cổ phần Mai Lan

Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng

Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công

Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội

Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc

Công ty TNHH Tổng Hợp Xây Dựng Nam Long

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất Động Sản Minh Anh

Công ty TNHH MTV Đầu tư DHA

Công ty CP DHA D-One

Đỗ Huy Hiệp

84.657.170.104	15.690.391.475
77.159.493.744	12.597.815.245
4.986.301	1.349.873.491
	998.983.561
3.494.564.380	595.664.383
114.436.987	94.684.932
	30.575.342
	22.794.521
171.468.493	
29.342.466	
2.749.153.115	
68.184.534	
89.753.425	
186.655.152	
589.131.507	

Ủy thác cho cá nhân thực hiện dự án

Lê Văn Lộc

Đặng Huỳnh Anh Tuấn

Trần Lê Thanh

Đỗ Huy Hiệp

126.509.384.579	116.847.145.029
65.809.938.039	65.806.110.439
30.548.666.200	30.464.610.000
29.003.030.340	19.428.674.590
1.147.750.000	1.147.750.000

Phải thu cổ tức

Trường Đại Học Yersin Đà

7.563.692.400	-
7.563.692.400	

718.730.247.083	810.879.291.536
------------------------	------------------------

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

Năm 2025

Phải trả người bán ngắn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	70.752.500.000	230.667.937.500
Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	9.256.510.000	121.058.190.000
Công ty TNHH Du lịch TTC	10.560.000.000	69.016.600.000
Công ty Cổ phần Du lịch Bến Tre		25.638.000.000
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	819.406.800	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thanh Bình	240.004.000	330.089.000
Công ty TNHH Lữ hành Quốc tế TTC	359.094.692	161.221.000
Chi nhánh Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	-	54.601.000
Khách Sạn Ngọc Lan		
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	2.160.000.000	40.005.000
CN Công ty Cổ phần Du lịch TTC - TTC Hotel Premium - Phan Thiết	4.300.000	33.743.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nông nghiệp Thành Thành Công		24.586.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Tây Ninh	545.767.555	
Chi nhánh Công ty TNHH Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng - TTC Imperial Hotel	114.352.000	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại Cần Thơ - Khách Sạn TTC	43.150.000	
Công ty Cổ phần Chè Thành Ngọc	258.163.686	
Chi nhánh Công ty TNHH Du lịch TTC - TTC Resort Premium - Dốc Lết	4.389.997	

95.117.638.730 469.735.359.096

Phải trả người bán dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	230.667.937.500	
	230.667.937.500	

Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tân Định	534.545.454.546	534.545.454.546
	534.545.454.546	534.545.454.546

Phải trả khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả		2.815.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		2.815.000.000

Nhận đặt cọc chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu thép Đại Tín	26.990.000.000	26.990.000.000
	26.990.000.000	26.990.000.000

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

Năm 2025

Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký	182.216.253.750	691.790.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh		691.790.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	256.253.750	
Công ty Cổ phần Giáo Dục Quốc Tế TTC (EDU)	136.960.000.000	
Trường Đại Học Yersin Đà Lạt	45.000.000.000	
	209.206.253.750	30.496.790.000

Tiền lương, phụ cấp, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong năm:

	Năm nay	Năm trước
Lương, thưởng và các khoản phụ cấp khác	8.982.857.700	9.239.695.500
	8.982.857.700	9.239.695.500

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

	Năm nay	Năm trước
Chi tiết tiền thực chi góp vốn vào đơn vị khác (mã số 25)		
Chi đầu tư vào công ty con	136.980.000.000	21.970.617.500
Chi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		300.473.038.375
Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	408.694.622.400	111.713.770.000
	545.674.622.400	434.157.425.875

Chi tiết tiền thu hồi Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (mã số 26)		
Thu hồi đầu tư vào công ty con	88.748.453.715	336.973.032.500
Thu hồi đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	69.032.422.070	
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
	157.780.875.785	372.294.593.259

Số tiền đi vay thực thu trong năm (mã số 33)		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.534.527.395.888	2.137.025.710.179
Tiền thu từ đi vay các Công ty trong tập đoàn	91.000.000.000	148.500.000.000
	2.625.527.395.888	2.285.525.710.179

Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm (mã số 34)		
Tiền trả nợ vay các Công ty trong tập đoàn	66.000.000.000	148.500.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu		95.200.000.000
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	2.123.103.721.779	925.952.795.410
	2.189.103.721.779	1.169.652.795.410

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

Năm 2025

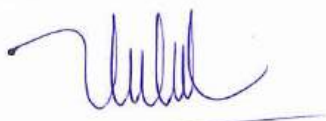
3 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán khác.

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

không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2025 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng.

Người lập biểu



Trần Thị Loan

Kế toán trưởng



Trần Thị Sen



Nguyễn Thành Chương