- **Số chứng thư:** 012/2025/A.027 (**Số hợp đồng**: A.004/25/SaigonPA/HĐ)
- **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá**: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công
- **Địa chỉ:** Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
- **Tài sản thẩm định giá**: Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024.
- **Ngày phát hành chứng thư**: 05/02/2025.

SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.027

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

***Kính gửi*: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công**

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.004/25/SaigonPA/HĐ ngày 22/01/2025 ký kết giữa Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.027 ngày 05/02/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.027 ngày 05/02/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công
- Địa chỉ : Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh
- Mã số thuế : 3900471864
- Người đại diện : Bà Đinh Thị Ngọc Trang Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024 theo phương pháp tài sản.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời điểm thẩm định giá: 31/03/2024.
- Thời điểm thực hiện cuộc thẩm định giá: tháng 02/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở mua bán doanh nghiệp.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp tài sản.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- **Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024 là 57.849 đồng/cổ phiếu.**

(Bằng chữ: Năm mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi chín đồng trên mỗi cổ phiếu)

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.004/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với tài sản theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Trong điều kiện hạn chế về nguồn thông tin được cung cấp, thời gian thực hiện cuộc thẩm định giá, theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.004/25/SaigonPA/HĐ ngày 22/01/2025, một số khoản mục tài sản của doanh nghiệp thẩm định giá được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên Báo cáo tài chính chưa kiểm toán của doanh nghiệp kết thúc ngày 31/3/2024 (*chi tiết xem báo cáo thẩm định giá*). Trong trường hợp đánh giá lại các khoản mục này theo giá trị thị trường có thể làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN	CHỦ TỊCH HĐTV
ThS. Lê Lực Quang	Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: 012/2025/A.027

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinhgiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công
- Địa chỉ : Khu phố An Hội, Phường An Hòa, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024 theo phương pháp tài sản.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở mua bán doanh nghiệp.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Thời điểm thẩm định giá: 31/03/2024.
- Thời điểm thực hiện cuộc thẩm định giá: tháng 02/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch tài sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất đống sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 07 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.004/25/SaigonPA/HĐ giữa Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 22/01/2025;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 995047, có số vào sổ cấp GCN: CT05387 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/06/2024;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023;
- Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2024.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900899699 đăng ký lần đầu ngày 09/06/2010 và thay đổi lần thứ 07 ngày 11/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp.
- Địa chỉ trụ sở chính của Công ty: Tờ bản đồ số 5, thửa 267, Ấp Hội An, xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh.
- Vốn điều lệ của Công ty 100.000.000.000 VND, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND, tổng cộng 10.000.000 cổ phần.
- Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại – Dịch vụ.

- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Vận tải bằng xe buýt; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ ăn uống khác; Hoạt động viễn thông có dây; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường 12 tháng.
- Báo cáo tình hình tài chính doanh nghiệp kết thúc tại 31/03/2024:

	TÀI SẢN	Theo sổ kế toán (VND)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**160.343.853.963**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**506.330.581**
1.	Tiền	506.330.581
2.	Các khoản tương đương tiền	
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**-**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**159.211.727.357**
1.	Phải thu ngắn hạn khách hàng	5.469.599.735
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	435.051.720
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	51.250.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	104.328.481.103
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.271.405.201)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	
IV.	**Hàng tồn kho**	**161.602.413**
1.	Hàng tồn kho	161.602.413
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**464.193.612**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	464.193.612
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**183.757.613.188**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**-**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	
2.	Phải thu dài hạn khác	
II.	**Tài sản cố định**	**20.910.964.496**
1.	Tài sản cố định hữu hình	20.803.668.413
	- Nguyên giá	*42.750.347.861*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*(21.946.679.448)*

	TÀI SẢN	Theo sổ kế toán (VND)
2.	Tài sản cố định vô hình	107.296.083
	- Nguyên giá	*185.576.000*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*(78.279.917)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**34.390.247.705**
	- Nguyên giá	48.750.188.335
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	(14.359.940.630)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**6.386.732.696**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	6.386.732.696
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**120.099.700.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	54.412.200.000
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	55.300.000.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	10.387.500.000
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**1.969.968.291**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	1.969.968.291
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**344.101.467.151**
	NGUỒN VỐN	
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**231.937.948.772**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**57.355.037.242**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	240.915.872
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	148.189.513
4.	Phải trả người lao động	70.926.429
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	33.300.000
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.898.299.051
9.	Phải trả ngắn hạn khác	53.120.455.000
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.539.600.000
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	303.351.377
13.	Quỹ bình ổn giá	
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	

	TÀI SẢN	Theo sổ kế toán (VND)
II.	**Nợ dài hạn**	**174.582.911.530**
1.	Phải trả người bán dài hạn	
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	
3.	Chi phí phải trả dài hạn	
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	170.224.861.530
7.	Phải trả dài hạn khác	648.000.000
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.710.050.000
9.	Trái phiếu chuyển đổi	
10.	Cổ phiếu ưu đãi	
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	
12.	Dự phòng phải trả dài hạn	
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**112.163.518.379**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**107.120.650.253**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	100.000.000.000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	
5.	Cổ phiếu quỹ	
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	
8.	Quỹ đầu tư phát triển	323.351.377
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.797.298.876
10.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**5.042.868.126**
1.	Nguồn kinh phí	
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	5.042.868.126
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**344.101.467.151**

– Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 3 tháng đầu năm 2024:

Chỉ tiêu	3 tháng 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**4.129.456.606**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	**4.129.456.606**
4. Giá vốn hàng bán	2.109.773.996
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**2.019.682.610**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	656.932.726
7. Chi phí tài chính	215.621.340
- Trong đó: Chi phí lãi vay	215.581.340
8. Chi phí bán hàng	211.273.545
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.370.384.504

Chỉ tiêu	3 tháng 2024
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**879.335.947**
11. Thu nhập khác	179.000
12. Chi phí khác	
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	179.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**879.514.947**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.202.768
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**769.312.179**

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Tổng quan về tình hình kinh tế Việt Nam

- Theo số liệu Tổng Cục Thống kê Việt Nam, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2024 tăng khoảng 7,09% so với 2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Quy mô GDP theo giá hiện hành ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD.
- Về cơ cấu nền kinh tế năm 2024, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,64%; khu vực dịch vụ chiếm 42,36%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,14%.
- Về sử dụng GDP năm 2024, tiêu dùng cuối cùng tăng 6,57% so với cùng kỳ; tích lũy tài sản tăng 7,20%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 15,45%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,10%.
- Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa 2024 ước đạt 405,53 tỷ USD, tăng 14,3% so với cùng kỳ năm trước. Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa ước đạt 380.76 tỷ USD, tăng 16,7% so với cùng kỳ. Cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 28,4 tỷ USD.
- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước, chỉ số giá vàng tăng 31,07% trong khi chỉ số giá đô la Mỹ tăng 4,31% so với cùng kỳ năm trước.
- Nhìn chung, tình hình kinh tế vĩ mô Việt Nam tiếp tục duy trì đà phục hồi từ năm 2023. Các chỉ số tăng trưởng GPD, xuất nhập khẩu tăng trưởng tích cực, lạm phát và tỷ giá tăng nhưng ở trong tầm kiểm soát, lãi suất duy trì ở mức thấp.

4.2. Tổng quan về thị trường bất động sản khu công nghiệp

- Theo báo cáo của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, trên nền tảng sự ổn định về tăng trưởng của nền kinh tế, thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2024 tiếp tục ghi nhận những kết quả phục hồi tích cực, đóng góp tới 12 - 14% GDP, ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của hơn 40 ngành nghề, có mối liên quan chặt chẽ với sự phát triển của ngành xây dựng - động lực dẫn dắt tăng trưởng kinh tế.
- Về các phân khúc BĐS, nhà ở xã hội, nhà ở giá bình dân vốn đã "nóng" lại càng trở nên cấp thiết khi xảy ra hàng loạt vụ hỏa hoạn tại các khu chung cư mini, khu nhà trọ; đất nền một số khu vực "nóng thật", một số khu vực có dấu hiệu "thổi nhiệt"; sức hấp dẫn của BĐS công nghiệp ngày càng được khẳng định, xuất hiện nhiều doanh nghiệp có tiềm lực muốn "lấn sân".

- Theo CBRE, giá thuê đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 khu vực miền Bắc tiếp tục xu hướng tăng khi nguồn cầu và mức hấp thụ được dùy trì khả quan. Giá thuê trung bình tại thời điểm quý 3/2024 đạt khoảng 137 USD/m2/kỳ hạn còn lại, tăng 4,6% theo năm. Diện tích hấp thụ trong 9 tháng đầu năm 2024 đạt khoảng 330 ha, tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 80%, tăng 3 điểm % so với cùng kỳ năm ngoái. Đối với thị trường kho xưởng xây sẵn, giá thuê trung bình của nhà xưởng đạt mức 4,87 USD/m2/tháng, giá thuê kho xây sẵn ở ngưỡng 4,62 USD/m2/tháng.
- Trong khi đó, giá đất công nghiệp tại các thị trường cấp 1 khu vực miền Nam tăng nhẹ 1,0% so với cùng kỳ năm trước, đạt ngưỡng trung bình 174 USD/m2/kỳ hạn còn lại, tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 86%. Giá thuê nhà xưởng, kho xây sẵn cũng giữ mức ổn định lần lượt khoảng 4,6 và 4,9 USD/m2/tháng.
- Trong bối cảnh sản xuất công nghiệp trong nước tiếp tục cải thiện, dòng vốn FDI giải ngân tăng trưởng ổn định, thị trường bất động sản khu công nghiệp được kỳ vọng tiếp tục phát triển trong tương lai.

5. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

6.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp tài sản: phương pháp chính xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá
  + *Phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Kết quả xác định giá trị cổ phần của doanh nghiệp

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024 theo phương pháp sài sản như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú Phụ lục chi tiết
	(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)=(3)-(2)*	*(5)*
I.	**Tài sản dài hạn**	**183.757.613.188**	**650.087.880.492**	**466.330.267.304**	
1.	Tài sản cố định	20.910.964.496	20.910.964.496	-	*sổ sách*
-	*TSCĐ hữu hình*	*20.803.668.413*	*20.803.668.413*	-	
-	*TSCĐ vô hình trên BCTC*	*107.296.083*	*107.296.083*	-	

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú Phụ lục chi tiết
-	*TSCĐ vô hình chưa được ghi nhận trên BCTC*			-	
2.	Tài sản dở dang dài hạn	6.386.732.696	472.717.000.000	466.330.267.304	*đánh giá lại*
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	120.099.700.000	120.099.700.000	-	*sổ sách*
4.	Các khoản phải thu dài hạn	0	0	-	*sổ sách*
5.	Tài sản dài hạn khác	1.969.968.291	1.969.968.291	-	*sổ sách*
II.	**Tài sản ngắn hạn**	**160.343.853.963**	**160.343.853.963**	**-**	
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	506.330.581	506.330.581	-	*sổ sách*
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	-	
3.	Các khoản phải thu	159.211.727.357	159.211.727.357	-	*sổ sách*
4.	Hàng tồn kho	161.602.413	161.602.413	-	*sổ sách*
5.	Tài sản ngắn hạn khác	464.193.612	464.193.612	-	*sổ sách*
A.	**Tổng Tài sản của doanh nghiệp**	**344.101.467.151**	**810.431.734.455**	**466.330.267.304**	
B.	**Nợ phải trả**	**231.937.948.772**	**231.937.948.772**	**-**	*sổ sách*
C.	**Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp**	**112.163.518.379**	**578.493.785.683**	**466.330.267.304**	

- Tại thời điểm thẩm định giá, số lượng cổ phần đang lưu hành của của doanh nghiệp là 10.000.000 cổ phiếu. Như vậy, giá trị 1 cổ phần của doanh nghiệp được xác định như sau:

578.493.785.683 đồng : 10.000.000 cổ phiếu = 57.849 đồng/cổ phiếu

6.2.2. Phương pháp xác định

- Giá trị doanh nghiệp có sự khác biệt so với sổ sách kế toán do việc xác định lại khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.
- Theo thông tin khách hàng cung ấp, chi phí xây dựng cơ bản dở dang trên báo cáo tài chính doanh nghiệp tại 31/03/2024 là Quyền sử dụng đất thửa đất 386, tờ bản đồ 6, Ấp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh. Tổ thẩm định xác định lại giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường.

- **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất 386, tờ bản đồ 6, địa chỉ Ấp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định có tứ cận tiếp giáp Cụm Công nghiệp Tân Hội 1, Nhà máy khoai mì Nước trong, Đường 9-9 (đường đất, QH 20m), đường 10-10 (đường đất, QH 20m) và đường đất nội bộ khoảng 2-3m. Hiện trạng đang xây dựng cơ sở hạ tầng đường giao thông đấu nối với Cụm Công nghiệp Tân Hội 1.

- **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận: 715.154,8 m^2.
- Mặt tiền: khoảng 1200 m.
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: Đất cụm công nghiệp (thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội 2).

- Thời hạn sử dụng: đến ngày 29/02/2074.
- Hình dạng lô đất: không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đang xây dựng cơ sở hạ tầng đường giao thông nội bộ để đấu nối với Cụm Công nghiệp Tân Hội 1 và một số nhà xưởng, kho cho thuê.

- **Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh**

- Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Tháng 01/2025	Tháng 01/2025	Tháng 12/2024
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	SKN	CLN	HNK	ONT + CLN
5	Vị trí	Đường THO 09 và THO 10, Xã Tân Hội, Tân Châu, Tây Ninh	Hẻm Đường 785, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh	Đường 24, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm Đường 795, Xã Thạnh Đông, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh
6	Chiều rộng mặt tiền	1200,0m	183,0m	116,0m	76,0m
7	Quy mô diện tích	715154,80m2	12400,9m2	29383,6m2	10351,0m2
7.1	*Diện tích đất ở*		*,0m2*	*,0m2*	*300,0m2*
7.2	*Diện tích đất nông nghiệp*		*12400,9m2*	*29383,6m2*	*10051,0m2*
8	Cơ sở hạ tầng	Đường giao thông hạ tầng cụm công nghiệp, hệ thống điện, thoát nước, hạ tầng nội khu đang xây dựng	Đường đất 6m, hệ thống điện, thoát nước, chưa có hạ tầng nội khu	Đường đất 6m, hệ thống điện, thoát nước, chưa có hạ tầng nội khu	Đường đất 6m, hệ thống điện, thoát nước, chưa có hạ tầng nội khu
9	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
11	Giá rao bán (VND)		11.200.000.000	24.900.000.000	7.500.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		10.640.000.000	23.655.000.000	7.125.000.000
14	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		1.863.204.223	4.739.648.139	1.384.437.623
15	Đơn giá QSDĐ (VND/m^2)		1.008.000	966.000	822.000
16	Thông tin tham chiếu		A. Lâm 0924376253	A. Lâm 0924376253	A. Long 0912025198

- **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m^2)		1.008.000	966.000	822.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.008.000	966.000	822.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.008.000	966.000	822.000
3	Vị trí	Đường THO 09 và THO 10, Xã Tân Hội, Tân Châu, Tây Ninh	Hẻm Đường 785, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh	Đường 24, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh	Hẻm Đường 795, Xã Thạnh Đông, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		1.008.000	966.000	822.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
4	Quy mô diện tích	715154,80m2	12400,9m2	29383,6m2	10351,0m2
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-32,31%*	*-31,53%*	*-32,41%*
	Mức điều chỉnh		-325.685	-304.580	-266.410
	Giá trị sau điều chỉnh		682.315	661.420	555.590
5	Cơ sở hạ tầng	Đường giao thông hạ tầng cụm công nghiệp, hệ thống điện, thoát nước, hạ tầng nội khu đang xây dựng	Đường đất 6m, hệ thống điện, thoát nước, chưa có hạ tầng nội khu	Đường đất 6m, hệ thống điện, thoát nước, chưa có hạ tầng nội khu	Đường đất 6m, hệ thống điện, thoát nước, chưa có hạ tầng nội khu
	Tỷ lệ điều chỉnh		*8,00%*	*8,00%*	*8,00%*
	Mức điều chỉnh		80.640	77.280	65.760
	Giá trị sau điều chỉnh		762.955	738.700	621.350
6	Hình dáng	Không cân đối	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*-5,00%*
	Mức điều chỉnh		-50.400	-48.300	-41.100
	Giá trị sau điều chỉnh		712.555	690.400	580.250
7	Phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy	Không có bất lợi gì về mặt phong thủy
	Tỷ lệ điều chỉnh		*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		712.555	690.400	580.250
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		712.555	690.400	580.250
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		661.068		
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		7,8%	4,4%	-12,2%
D	**Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)**		**661.000**		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		456.725	430.160	373.270
	Số lần điều chỉnh		3	3	3
	Biên độ điều chỉnh		5,0% - 32,3%	5,0% - 31,5%	5,0% - 32,4%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		-295.445	-275.600	-241.750

- **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và hình dáng so với tài sản cần thẩm định:

- *Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích 715.154,8 m^2. Trong khi đó, các tài sản so sánh 1, 2, 3 có quy mô diện tích lần lượt 12.400,9m^2; 29.383,6m^2; 10.351,0m^2 lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 32,31%;31,53% và 32,41% về yếu tố quy mô diện tích.*
- *Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm có cở hạ tầng cụm công nghiệp đang hoàn thiện trong khi các tài sản so sánh tiếp giáp mặt tiền đường đất, chưa có hạ tầng nội khu, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 khoảng 8% về yếu tố cơ sở hạ tầng.*
- *Về hình dáng: Tài sản thẩm định có hình dáng không cân đối. Trong khi đó tài sản so sánh 1 có hình dáng tương đối cân đối, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá thấp hơn các tài sản so sánh khoảng 5% về yếu tố hình dáng.*

- **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

– Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định, tương ứng là **661.000 VND/m^2**.

– Tài sản thẩm định giá có tổng diện tích đất là 715.154,8 m^2.

Giá trị quyền sử dụng đất = Diện tích đất x Đơn giá đất
= 715.154,8 m^2 x **661.000** VND/m^2
= **472.717.322.800 VND.**

– **<u>Kết luận</u>**: Giá trị quyền sử dụng đất thửa đất 386, tờ bản đồ 6, địa chỉ Ấp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh tại thời điểm thực hiện cuộc thẩm định giá (sau làm tròn) là **472.717.000.000 VND**.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

– **Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024 là 57.849 đồng/cổ phiếu.**

(<u>Bằng chữ</u>: Năm mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi chín đồng trên mỗi cổ phiếu)

❖ **Một số lưu ý về kết quả thẩm định giá:**

– Trong điều kiện hạn chế về nguồn thông tin được cung cấp và thời gian thực hiện cuộc thẩm định giá, một số khoản mục tài sản của doanh nghiệp cần thẩm định giá được ghi nhận theo giá sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2024. Trong trường hợp các khoản mục này được đánh giá lại theo giá trị thị trường có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

– Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.004/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với tài sản theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Trong điều kiện hạn chế về nguồn thông tin được cung cấp, thời gian thực hiện cuộc thẩm định giá, theo Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số A.004/25/SaigonPA/HĐ ngày 22/01/2025, một số khoản mục tài sản của doanh nghiệp thẩm định giá được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên Báo cáo tài chính chưa kiểm toán của doanh nghiệp kết thúc ngày 31/3/2024 (*chi tiết xem báo cáo thẩm định giá).* Trong trường hợp đánh giá lại các khoản mục này theo giá trị thị trường có thể làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá; biên bản khảo sát hiện trạng; hình ảnh thực tế tài sản; sơ đồ vị trí; các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định.

THẨM ĐỊNH VIÊN	CHỦ TỊCH HĐTV
ThS. Lê Lực Quang	Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821	Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

MỘT SỐ HÌNH ẢNH THỰC TẾ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, DỊCH VỤ VÀ DU LỊCH CÙ LAO TÂN VẠN



Đường vào dự án



Đường vào dự án



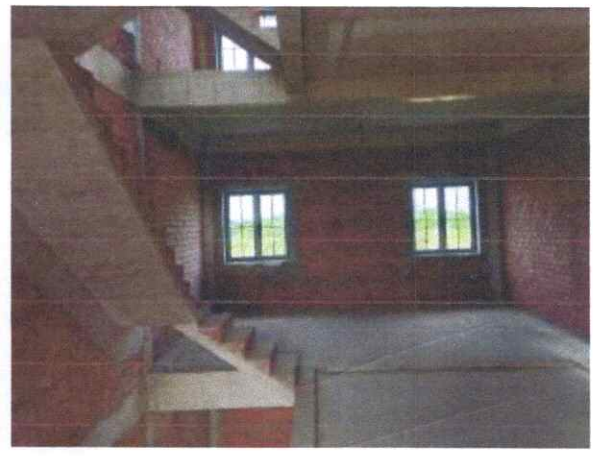
Đường nội bộ



Đường nộ bộ



Nhà phố xây thô



Nhà phố xây thô



Mặt bằng khu công trình hỗn hợp



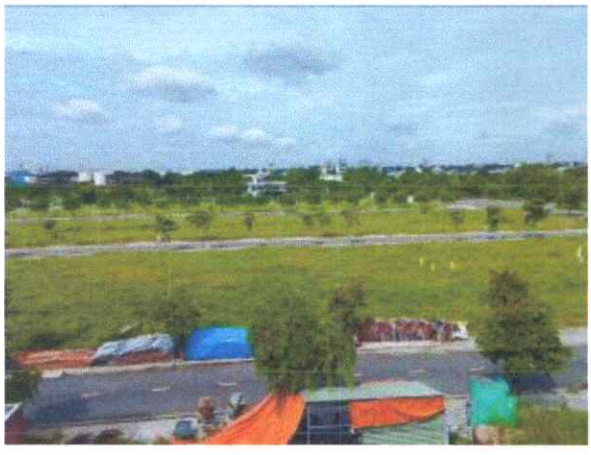
Nhà phố xây thô



Nhà văn phòng



Nhà xử lý nước



Mặt bằng khu trường học, trạm y tế



Mặt bằng khu sân golf

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ THỬA ĐẤT 386, TỜ BẢN ĐỒ 6, XÃ TÂN HỘI, HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH



A 07

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. **Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc:**
   - Khách hàng : Công ty cổ KCN Thái Thành Công
   - Tài sản thẩm định giá : Quà tài sản của Công CPĐT Cụm CN Tân Hội
   - Địa điểm thẩm định giá : xã Tân Hội, huyện Tân Châu, Tây Ninh
   - Mục đích thẩm định giá : tham khảo mua bán

2. **Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá:**
   - Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
   - Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. **Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh**:
   - Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm (loại) tài sản thẩm định giá.
   - Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. **Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá:** (hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, …)
   Đầy đủ

5. **Tiến độ thực hiện** :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	20/1	20/1
2	Thẩm định hiện trạng	8 ngày		
3	Thu nhập thông tin		21/1	27/1
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá		31/2	1/2
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	2 ngày		

6. **Tổ chức thực hiện:**
   - Tổ thẩm định: Lê Lực Quang
   - Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. **Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết)** .....

Ngày 20 tháng 1 năm 2025

Tổ thẩm định giá	Ban Giám đốc
Lê Lực Quang	

A.027

SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 11 giờ 00 ngày 3 tháng 2 năm 2024. Chúng tôi gồm có:

1. <u>Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn</u>:

Nguyễn Trần Tài

2. <u>Đại diện khách hàng Thẩm định giá</u>:

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

Xã Tân Hà, Tân Châu, Tỉnh

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

<u>Thực trạng tài sản thẩm định giá</u>:

Thửa đất số 386, tờ bản đồ số 6

Đ/c: xã Tân Hà, Tân Châu, Tỉnh

Diện tích: 915.154,8 m²

Hiện nhà sử dụng vào

Mục đích sử dụng: đất cụm công nghiệp

Thời hạn sử dụng: 29/01/2077

Hiện trạng tài sản: giáp đường đất rộng khoảng 5-6m (QH 20m) hạ tầng kỹ thuật đang xây dựng gồm 1 số tuyến đường nhựa, trải đá, đất và sỏ cấp thấp xây dựng là nhà xưởng hoàn thiện và xây dựng dở dang tổ hợp dự án nhiều số 1 số 2 đã hoàn thiện thảm nhựa (1280m và 520m)

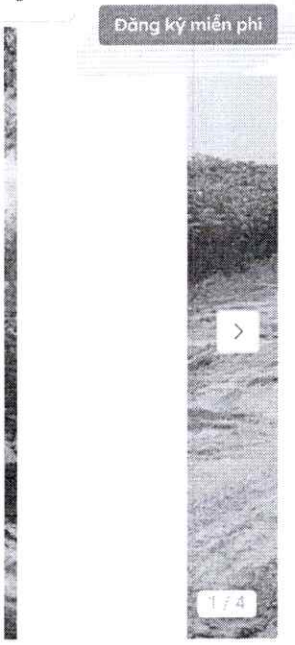
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc ..11.. giờ ..30....cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn	**Khách hàng**
Nguyễn Tấn Tài Lê Lực Cang	Nguyễn Thanh Tâm

Batdongsan .com.vn by PropertyGuru Nhà đất bán Nhà đất cho thuê Dự án Tin tức Wiki BĐS Phân tích đánh giá Danh bạ
hiệu quả hiển thị cùng
ản Môi giới chuyên nghiệp
Đăng ký miễn phí





ẹt tiền bán gấp đất MT đường 24 Hội Thạnh, Tân hội, Tân Châu, Tây Ninh

ờng 785, Xã Tân Hội, Tân Châu, Tây Ninh

Mức giá Diện tích
2 tỷ 12.400 m²
3.23 nghìn/m² Mặt tiền 183 m

300% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

ông tin mô tả

Chính chủ kẹt tiền nên cần bán 12.400m² đất ấp Hội Thạnh, xã Tân Hội, Tân Châu, Tây Ninh.
n trạng đất đang trồng mì, mặt tiền đường dài 183m, cách DT785 3km, ô tô đậu ngay đất.
và hình đất thật tế.
iá bán hết đất: 11tỷ200tr.
Khách thiện chí mua xin gọi trực tiếp số: 0924 376 *** Hiện số .

c điểm bất động sản

Mức giá	11,2 tỷ	Đường vào	5 m
Diện tích	12.400 m²	Pháp lý	Sổ đỏ/ Sổ hồng
Mặt tiền	183 m		

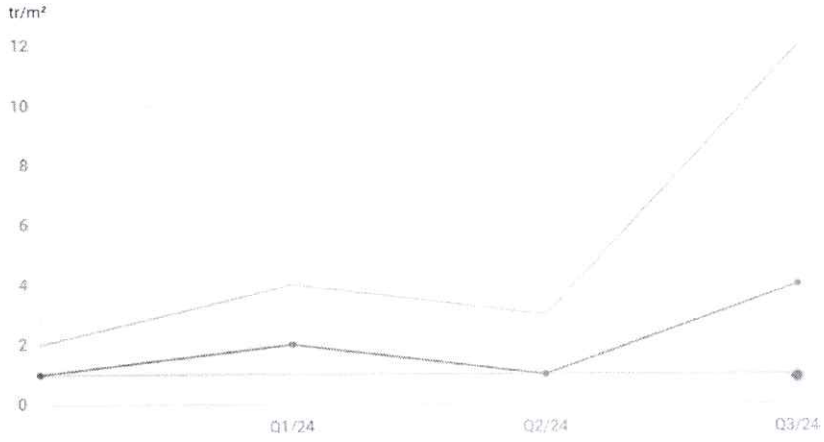
ịch sử giá bán đất tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu

P Chat Zalo 0924 376 *** · Hiện số Đã sao chép liên kết

Giá bán phổ biến nhất Q3/24

Giá bán đã tăng trong vòng 1 năm qua (Q3/23 - Q3/24)

Giá phổ biến Q3/24 là cao nhất trong vòng 4 năm qua



Giá cao nhất | Giá phổ biến nhất | Giá thấp nhất | Giá tin đang xem ~0,9 tr/m²

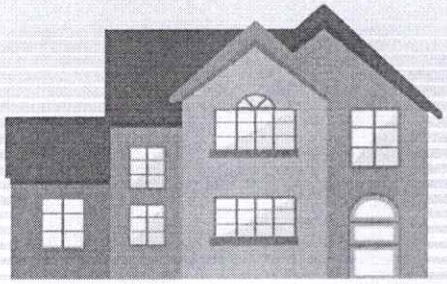
So sánh giá khu vực lân cận
Trong Huyện Tân Châu

	Giá bán phổ biến nhất Q3/21	
Xã Tân Hưng	2 tr/m²	2 tin bán >
Xã Tân Hiệp	2 tr/m²	1 tin bán >
Xã Tân Phú	3 tr/m²	1 tin bán >
Xã Suối Ngô	3 tr/m²	4 tin bán >
Xã Tân Hội Đang xem	4 tr/m²	5 tin bán >

Xem thêm

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay ưu đãi nhất thị trường
CHỈ TỪ 4,5%/năm
Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng
Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản
Tìm hiểu thêm



Xem trên bản đồ

P
Chat Zalo
0924 376 *** · Hiện số
Đã sao chép liên kết

Batdongsan .com.vn by PropertyGuru Nhà đất bán Nhà đất cho thuê Dự án Tin tức Wiki BĐS Phân tích đánh giá Danh bạ
hiệu quả hiển thị cùng
ản Môi giới chuyên nghiệp
Đăng ký miễn phí



ấn đất MT Đường 24 Hội Thạnh, Tân Hội, Tân Châu, Tây Ninh

ờng /785, Xã Tân Hội, Tân Châu, Tây Ninh

Mức giá 9 tỷ
47,43 nghìn/m²

Diện tích 29.383 m²

300% Giá tại khu vực này đã tăng trong vòng 1 năm qua. Xem lịch sử giá >

ông tin mô tả

ần bán 2,9 mẫu đất trồng mì, mặt tiền đường 24 - 24 (QH rộng 20m), 2 xe tải tránh nhau, có điện 3 pha ngang đất, chuẩn bị lên nhựa, đất bằng phẳng, mặt tiền 116m, cách DT785 m. Thích hợp xây kho, nhà xưởng.
bán nhanh: 24,9 tỷ. Mong tiếp khách thiện chí. Cảm ơn đã đọc tin.

ặc điểm bất động sản

Mức giá 24,9 tỷ

Diện tích 29.383 m²

ịch sử giá bán đất tại xã Tân Hội, huyện Tân Châu

Mua bán | Cho thuê

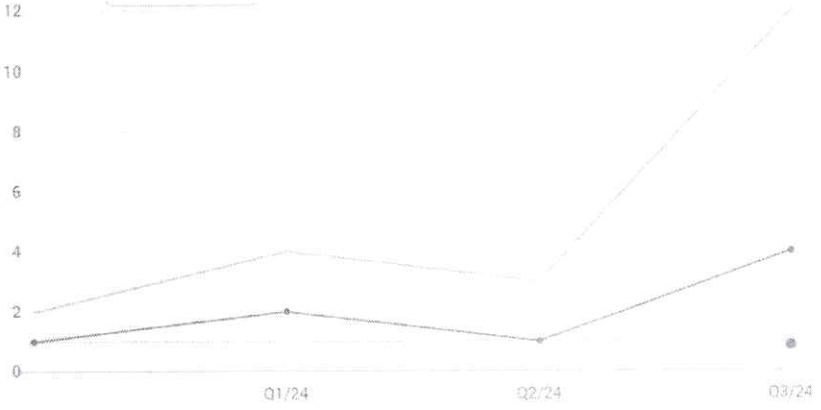
1 năm | 2 năm | 5 năm

4 tr/m²
Giá bán phổ biến nhất Q3/24

300%
Giá bán đã tăng trong vòng 1 năm qua (Q3/23 - Q3/24)

★★★
Giá phổ biến Q3/24 là cao nhất trong vòng 4 năm qua

P Chat Zalo 0924 376 *** - Hiện số
Đã sao chép liên kết



Giá cao nhất Giá phổ biến nhất Giá thấp nhất Giá tin đang xem ~0,85 tr/m²

So sánh giá khu vực lân cận
Trong Huyện Tân Châu

	Giá bán phổ biến nhất Q3/21	
Xã Tân Hưng	2 tr/m²	2 tin bán >
Xã Tân Hiệp	2 tr/m²	1 tin bán >
Xã Tân Phú	3 tr/m²	1 tin bán >
Xã Suối Ngô	3 tr/m²	4 tin bán >
Xã Tân Hội Đang xem	4 tr/m²	5 tin bán >

Xem thêm

Dữ liệu giá được tổng hợp và xử lý từ các tin đăng trên trang Batdongsan.com.vn. Bạn hãy lưu ý về tin đăng nằm ngoài khoảng giá chúng tôi gợi ý và xác minh thêm thông tin trước khi giao dịch.

Tổng hợp lãi suất vay
ưu đãi nhất thị trường
CHỈ TỪ
4,5%/năm
Phê duyệt hồ sơ nhanh chóng
Hỗ trợ vay lên đến 100% giá trị tài sản
Tìm hiểu thêm



Xem trên bản đồ

P
Chat Zalo
0924 376 *** Hiện số
Đã sao chép liên kết

Hỗ trợ mua bán: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (từ thứ Hai - thứ Bảy) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn

ALO NHÀ ĐẤT .COM.VN

ALO NHÀ ĐẤT

Mobile | Đăng tin nhà đất | Đăng ký thành viên | Đăng nh

TRANG CHỦ | NHÀ ĐẤT BÁN | NHÀ ĐẤT CHO THUÊ | DỰ ÁN | NHÀ MÔI GIỚI | KINH NGHIỆM | MẪU NHÀ ĐẸP | LIÊN HỆ - GÓP Ý | XEM THÊM

Cần bán đất cách đường tỉnh 793 khoảng 50m, ấ[illegible]nh Hưng, xã Thạnh Đông, huyện Tân Châu

Ngày đăng: 19/12/2024

Tin hết hạn

Cần bán đất cách đường tỉnh 793 khoảng 50m, ấp [illegible]nh Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, diện tích 1ha, trong đó có 300m2 thổ cư. Vị trí [illegible]dân cư. Phù hợp để xây biệt thự, nhà vườn, làm kho bãi.... Hồ sơ pháp lý đầy đủ, đi công[illegible]
Giá 7,5 tỷ

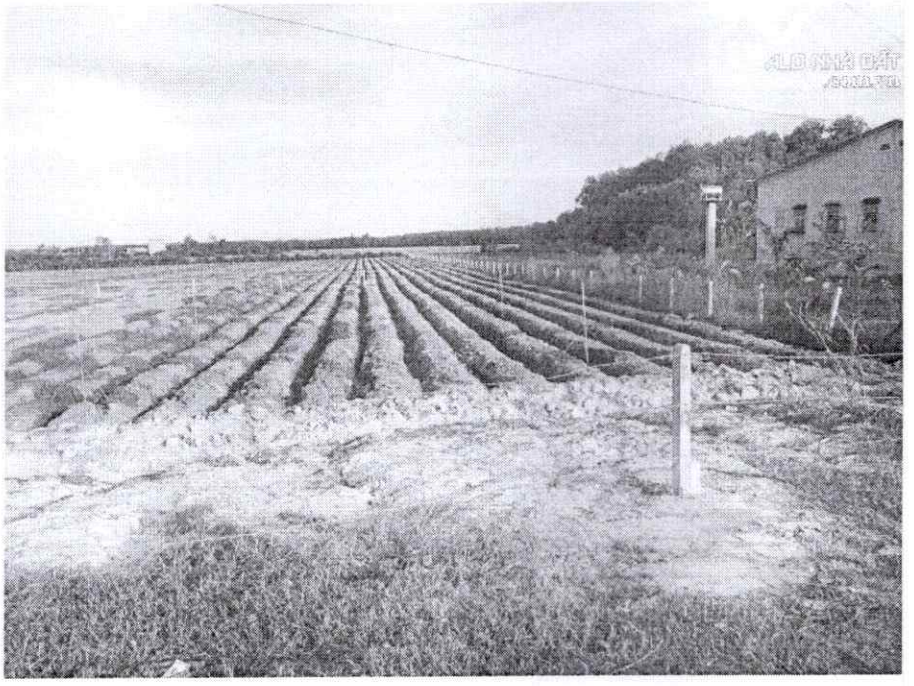
Giá: 7,5 tỷ [illegible]. 10.351 m^2

Địa chỉ tài sản: Đường 795, Xã Thạnh [illegible]ng, Huyện Tân Châu, Tây Ninh

Các thông tin khác

Mã tin	15679479	Hướng	_	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	20m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	76m	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	130m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh







Lưu tin

Phản ánh tin xấu vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàn lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

Thông tin liên hệ

A Long
0912.025.198

Được đánh giá:
Xem thêm 4 tin khác của thành viên này

Tìm kiếm nhà đất
Nhập địa điểm cần tìm
Cần bán | Đất thổ cư, đất ở
Tây Ninh | Huyện Tân Châu
------ Diện tích ----- | -------- Giá ------
------ Hướng ----- | Tìm nhanh
Tìm kiếm nâng c

Bán đất tại Tây Ninh
Bán đất Thành phố Tây Ninh
Bán đất Huyện Bến Cầu
Bán đất Huyện Châu Thành
Bán đất Huyện Dương Minh Châu
Bán đất Huyện Gò Dầu
Bán đất Thị xã Hòa Thành
Bán đất Huyện Tân Biên
Bán đất Huyện Tân Châu
Bán đất Thị xã Trảng Bàng

Hỗ trợ đăng tin: Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004 | Ms.Ánh - 0372.005.005
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h; 13h30 - 17h (trừ thứ Hai - giờ Sáng) | Email: contact@alonhadat.com.vn | Ms.Nhung - 0372.006.006
Trợ giúp - hướng dẫn

○ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ **Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng:** Số ngày *Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.*

Mã an toàn:

4 1 3 Gửi phản hồi

Có thể bạn muốn xem: Bán đất Tây Ninh Bán đất Huyện Tân Châu Bán đất Xã Thạnh Đông Bán đất Đường 795

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "**Mua bán đất, bán đất thổ cư, đất ở Huyện Tân Châu, Tây Ninh**". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên qua đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Bất động sản nổi bật

Bán đất 1015m2 (200m2 TC) trung tâm chợ Suối Ngô, huyện Tân Châu,
Giá: 3,2 tỷ 6m
DT: 1.015 m²
Huyện Tân Châu

NHÀ ĐẤT BÁN NHÀ ĐẤT CHO THUÊ LIÊN KẾT ALO NHÀ ĐẤT
Nhà bán Nhà cho thuê Thông tin tuyển dụng Mua bán nhà đất
Biệt thự bán Văn phòng cho thuê Alonhadat.com.vn Quy định sử dụng
Căn hộ bán Phòng trọ cho thuê Quy chế hoạt động
Nhà hàng bán Căn hộ cho thuê Bảng giá dịch vụ
Đất nền bán Chợ trong khu vường Bảng giá

Hỗ trợ khách hàng
(0254) 3890 426
0857.002.002
0762.003.003
Email liên hệ: contact@alonhadat.com.vn
Copyright © 2013 - 2024 Alonhadat.com.vn. All rights reserved

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ TRẦN GIA
Khu phố 4, Phường Hắc Dịch, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
Điện thoại: (0254) 3890 426 | Email: contact@alonhadat.com.vn
© Alonhadat.com.vn giữ bản quyền website này. Việc sao chép một phần hoặc toàn bộ mà không được sự đồng ý bằng văn bản là vi phạm pháp luật.
ĐÃ ĐĂNG KÝ BỘ CÔNG THƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI
Tờ bản đồ số 5, thửa 267, ấp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh
MST: 3900899699

Mẫu số: B 01 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**160.343.853.963**	**154.807.060.912**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**506.330.581**	**40.474.503.774**
1. Tiền	111		506.330.581	474.503.774
2. Các khoản tương đương tiền	112			40.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**159.211.727.357**	**113.674.762.117**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		5.469.599.735	4.391.427.051
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		435.051.720	271.632.850
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		51.250.000.000	13.250.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		104.328.481.103	98.033.107.417
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(2.271.405.201)	(2.271.405.201)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	**140**		**161.602.413**	**111.880.883**
1. Hàng tồn kho	141		161.602.413	111.880.883
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**464.193.612**	**545.914.138**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		464.193.612	545.914.138
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**183.757.613.188**	**178.953.960.863**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	**220**		**20.910.964.496**	**21.618.649.976**

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
1. TSCĐ hữu hình	221		20.803.668.413	21.495.889.226
- Nguyên giá	222		42.750.347.861	42.750.347.861
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.946.679.448)	(21.254.458.635)
2. TSCĐ thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. TSCĐ vô hình	227		107.296.083	122.760.750
- Nguyên giá	228		185.576.000	185.576.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(78.279.917)	(62.815.250)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**34.390.247.705**	**34.900.891.139**
- Nguyên giá	231		48.750.188.335	48.750.188.335
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		(14.359.940.630)	(13.849.297.196)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**6.386.732.696**	**295.669.967**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		6.386.732.696	295.669.967
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**120.099.700.000**	**120.099.700.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		54.412.200.000	54.412.200.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		55.300.000.000	55.300.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.387.500.000	10.387.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.969.968.291**	**2.039.049.781**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.969.968.291	2.039.049.781
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**344.101.467.151**	**333.761.021.775**

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**231.937.948.772**	**222.290.348.962**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**57.355.037.242**	**46.130.596.324**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		240.915.872	310.873.594
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		148.189.513	310.924.289
4. Phải trả người lao động	314		70.926.429	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		33.300.000	1.716.956.101
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.898.299.051	46.636.363
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		53.120.455.000	1.302.254.600
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		1.539.600.000	42.139.600.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		303.351.377	303.351.377
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	**330**		**174.582.911.530**	**176.159.752.638**
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		170.224.861.530	171.416.802.638
7. Phải trả dài hạn khác	337		648.000.000	648.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		3.710.050.000	4.094.950.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**112.163.518.379**	**111.470.672.813**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**107.120.650.253**	**106.351.338.074**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		323.351.377	323.351.377

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.797.298.876	6.027.986.697
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		6.027.986.697	4.256.749.694
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		769.312.179	1.771.237.003
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**5.042.868.126**	**5.119.334.739**
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		5.042.868.126	5.119.334.739
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	**440**		**344.101.467.151**	**333.761.021.775**

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Ngọc Như Ý	GIÁM ĐỐC
		Nguyễn Thái Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI
Tờ bản đồ số 5, thửa 267, ấp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh
MST: 3900899699

Mẫu số B 02a - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

Quý 1 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.129.456.606	4.059.471.136
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		4.129.456.606	4.059.471.136
4. Giá vốn hàng bán	11		2.109.773.996	2.187.517.028
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.019.682.610	1.871.954.108
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		656.932.726	641.431.152
7. Chi phí tài chính	22		215.621.340	236.893.911
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		215.581.340	232.997.545
8. Chi phí bán hàng	25		211.273.545	107.611.476
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1.370.384.504	1.154.001.010
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		879.335.947	1.014.878.863
11. Thu nhập khác	31		179.000	
12. Chi phí khác	32			
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		179.000	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		879.514.947	1.014.878.863
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		110.202.768	50.743.943
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		769.312.179	964.134.920
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Ngày 21 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, họ tên)	*(Ký, họ tên)*	*(Ký, họ tên, đóng dấu)*
Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Ngọc Như Ý	GIÁM ĐỐC Nguyễn Thái Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2024
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
Lợi nhuận trước thuế / (lỗ)	*01*	*880.563.442*
Điều chỉnh cho các khoản		
Khấu hao tài sản cố định	02	1.141.862.301
Các khoản dự phòng	03	-
(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-
(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư	05	72.282.040
Chi phí lãi vay	06	215.621.340
Lợi nhuận trước thay đổi vốn lưu động	*08*	*2.310.329.123*
(Tăng) giảm các khoản phải thu	09	(13.752.992.049)
(Tăng) giảm hàng tồn kho	10	(49.679.116)
Tăng (giảm) các khoản phải trả	11	52.357.816.012
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	150.802.016
(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh	13	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.716.452.565)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(279.523.654)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**39.020.299.767**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(75.855.000)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(38.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	72.282.040
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(38.003.572.960)**
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	-
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(40.984.900.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(40.984.900.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(39.968.173.193)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	40.474.503.774
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**506.330.581**

Thuyết minh báo cáo tài chính đính kèm là một bộ phận không thể tách rời báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Thái Sơn

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

7225525240 17369

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

I. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 3900899699
Đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 11 tháng 7 năm 2023
Địa chỉ: ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

DO 995047

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Thửa đất:

a) Thửa đất số: **386** , tờ bản đồ số: **6**

b) Địa chỉ: Ấp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

c) Diện tích: 715154,8m², (bằng chữ: Bảy trăm mười lăm nghìn một trăm năm mươi bốn phẩy tám mét vuông)

d) Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

đ) Mục đích sử dụng: Đất cụm công nghiệp (thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp Tân Hội 2)

e) Thời hạn sử dụng: Đến ngày 29/02/2074

g) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê

2. Nhà ở: -/-.

3. Công trình xây dựng khác: -/-.

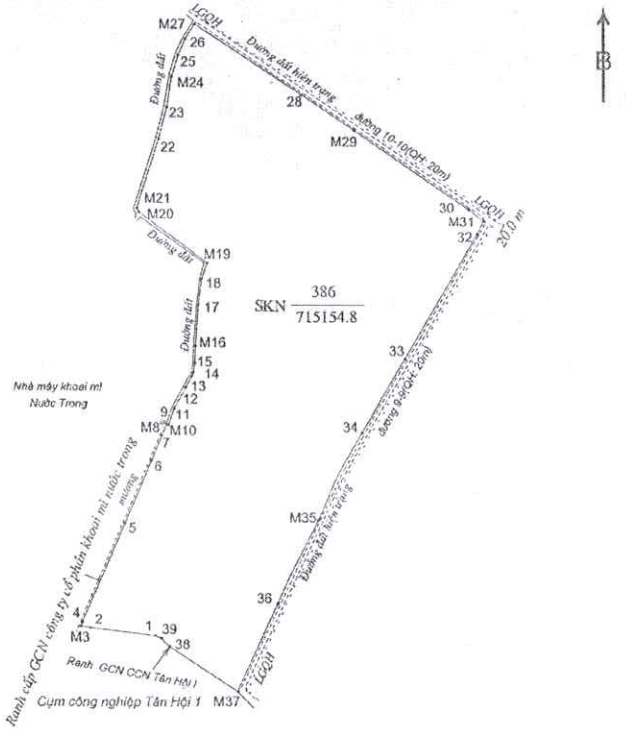
4. Rừng sản xuất là rừng trồng:-/-.

5. Cây lâu năm: -/-.

6. Ghi chú:

- Thời gian miễn tiền thuê đất 49 năm 10,5 tháng (kể từ ngày 15/4/2024 đến hết ngày 28/02/2074) với tổng số tiền thuê đất được miễn là 69.350.068.136 đồng (Sáu mươi chín tỷ, ba trăm năm mươi triệu, không trăm sáu mươi tám ngàn, một trăm ba mươi sáu đồng); thời gian không được miễn tiền thuê đất 47 ngày (từ ngày 29/02/2024 đến hết ngày 14/4/2024) với số tiền thuê đất phải nộp là 173.809.695 đồng (Một trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm lẻ chín ngàn, sáu trăm chín mươi lăm đồng) theo Quyết định số 618/QĐ-CTTNI ngày 23/5/2024 của Cục Thuế tỉnh Tây Ninh.
- Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số 2082/TB-CTTNI ngày 17/6/2024 của Cục Thuế tỉnh Tây Ninh.

III. Sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Tây Ninh, ngày 27 tháng 6 năm 2024

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH
TUQ.CHỦ TỊCH
GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Văn Tiến Dũng

Số vào sổ cấp GCN: CT05387

IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận	
Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 35

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900899699 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 12 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại - Dịch vụ.

Trụ sở chính: Tờ bản đồ số 5, thửa 267, Ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Thành viên
Ông	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thị Bích Loan	Trưởng ban (Miễn nhiệm từ ngày 28/04/2022)
Ông	Mai Văn Nhớ	Trưởng ban (Bổ nhiệm từ ngày 28/04/2022)
Bà	Bùi Như Khuê	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 28/04/2022)
Bà	Dương Thị Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 28/04/2022)
Ông	Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Thái Sơn	Giám đốc
Bà	Vũ Thị Thanh Thủy	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch

Ông Nguyễn Thành Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thái Sơn ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo quyết định ủy quyền số 73A/2019/QĐ-CT.HĐQT ngày 03/7/2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

4. Kiểm toán độc lập

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

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

6. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2023

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thái Sơn

Thành viên Hội đồng Quản trị

Số: 260/2022/DFK-BCKiT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2023, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội** tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC	KIỂM TOÁN VIÊN
NGUYỄN LƯƠNG NHÂN	NGUYỄN VĂN TÂN
Số Giấy CNĐKHNKT: 0182-2023-042-1	*Số Giấy CNĐKHNKT: 4760-2019-042-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**62.399.230.069**	**83.232.815.574**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**2.410.713.394**	**20.253.890.149**
1. Tiền	111		1.910.713.394	2.851.687.409
2. Các khoản tương đương tiền	112		500.000.000	17.402.202.740
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.8a	**3.202.179.041**	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3.209.667.292	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(7.488.251)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**56.338.407.301**	**62.313.864.691**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.060.568.799	2.421.124.126
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	14.000.000.000	50.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	41.524.013.306	10.951.323.294
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2, 3	(1.246.174.804)	(1.058.582.729)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**79.500.409**	**132.086.686**
1. Hàng tồn kho	141		79.500.409	132.086.686
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**368.429.924**	**532.974.048**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	363.147.524	523.622.138
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.282.400	9.351.910
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**238.161.738.010**	**534.421.333.465**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4a	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**24.249.244.128**	**26.176.268.576**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	24.232.444.346	26.147.610.130
- Nguyên giá	*222*		*42.713.347.861*	*41.914.129.679*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(18.480.903.515)*	*(15.766.519.549)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		16.799.782	28.658.446
- Nguyên giá	*228*		*35.576.000*	*35.576.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(18.776.218)*	*(6.917.554)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.7	**36.943.464.875**	**38.986.038.611**
- Nguyên giá	231		*48.750.188.335*	48.750.188.335
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		*(11.806.723.460)*	(9.764.149.724)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**311.755.967**	**93.086.000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		*311.755.967*	*93.086.000*
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.8b	**174.307.286.650**	**466.397.286.650**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		163.919.786.650	456.009.786.650
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.387.500.000	10.387.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.349.986.390**	**2.768.653.628**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	2.349.986.390	2.768.653.628
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**300.560.968.079**	**617.654.149.039**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**184.555.665.817**	**508.195.723.716**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**3.983.121.257**	**319.381.445.114**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	975.027.381	1.030.084.571
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		53.019	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	484.633.051	56.756.398
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		340.265.975	141.474.956
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12a	175.265.454	33.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	144.925.000	316.527.821.323
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	1.539.600.000	1.592.307.866
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		323.351.377	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**180.572.544.560**	**188.814.278.602**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.12b	174.289.994.560	179.054.186.482
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	648.000.000	2.585.942.120
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	5.634.550.000	7.174.150.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**116.005.302.262**	**109.458.425.323**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.15	**110.580.101.071**	**103.727.357.680**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		323.351.377	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.256.749.694	3.727.357.680
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*1.080.654.926*	*(2.739.669.853)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*9.176.094.768*	*6.467.027.533*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**5.425.201.191**	**5.731.067.643**
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	V.16	5.425.201.191	5.731.067.643
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**300.560.968.079**	**617.654.149.039**

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Vũ Thị Thanh Thủy	Vũ Thị Thanh Thủy	Nguyễn Thái Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	15.100.509.096	14.411.249.165
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		15.100.509.096	14.411.249.165
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	8.756.717.480	8.784.011.590
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**6.343.791.616**	**5.627.237.575**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	11.393.655.070	7.412.617.720
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	925.011.523	1.010.705.851
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		897.461.840	*1.008.709.172*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	375.301.545	240.866.475
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	6.436.774.088	5.256.457.273
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**10.000.359.530**	**6.531.825.696**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	171.806.816	286.845.784
12. Chi phí khác	32	VI.7	158.937.011	10.710.373
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**12.869.805**	**276.135.411**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**10.013.229.335**	**6.807.961.107**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	837.134.567	340.933.574
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**9.176.094.768**	**6.467.027.533**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9**	918	1.902
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.10**	918	1.902

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Vũ Thị Thanh Thủy	Vũ Thị Thanh Thủy	Nguyễn Thái Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.013.229.335	6.807.961.107
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.6,7	4.462.949.914	4.307.048.416
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 3, 8	195.080.326	430.641.091
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	(624)	1.996.679
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(3.796.816.352)	(7.519.297.021)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	897.461.840	1.008.709.172
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**11.771.904.439**	**5.037.059.444**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(26.964.075.897)	30.778.580.979
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		52.586.277	19.497.830
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(323.705.330.729)	291.401.747.493
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		579.141.852	106.052.407
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		(3.209.667.292)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4	(897.461.840)	(1.008.709.172)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(149.608.002)	(456.035.320)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(342.522.511.192)**	**325.878.193.661**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.017.888.149)	(2.045.502.546)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	281.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(41.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		77.000.000.000	12.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.000.000.000)	(610.516.286.650)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		297.090.000.000	210.775.740.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.199.529.828	12.269.005.387
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**328.271.641.679**	**(376.935.225.627)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	70.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	-	555.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(1.592.307.866)	(3.084.100.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.000.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.592.307.866)	67.470.900.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(17.843.177.379)	16.413.868.034
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	20.253.890.149	3.864.525.349
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		624	(24.503.234)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	2.410.713.394	20.253.890.149

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Vũ Thị Thanh Thủy	Vũ Thị Thanh Thủy	Nguyễn Thái Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. **Thành lập:** Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900899699 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 12 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp.

   Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

   Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp của Công ty là 100.000.000.000 VND, được chia thành 10.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND, tất cả cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông.

   Trụ sở chính: Tờ bản đồ số 5, thửa 267, Ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. **Lĩnh vực kinh doanh:** Thương mại - Dịch vụ.

3. **Ngành nghề kinh doanh**

   Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Vận tải bằng xe buýt; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ ăn uống khác, Hoạt động viễn thông có dây; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

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

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

5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

   Không có

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

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

7. **Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022:** 23 nhân viên.

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

1. **Niên độ kế toán**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng thương mại

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

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*18 - 25 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 15 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*10 - 20 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 06 năm*

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*10 - 40 năm*

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí môi giới, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ lớn hơn 12 tháng.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã gop bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Hội đồng Quản trị hàng năm.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác.

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

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động chính với thuế suất 10% trong năm 15 năm kể từ năm đầu tiên Công ty có doanh thu từ hoạt động ưu đãi thuế, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Sau thời hạn nêu trên, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Năm 2022 là năm thứ 11 Công ty được hưởng thuế suất ưu đãi.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20% đối với các hoạt động khác.

18. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022
Tiền	**1.910.713.394**	**2.851.687.409**
Tiền mặt	28.276.358	30.300.786
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.882.437.036	2.821.386.623
Các khoản tương đương tiền	**500.000.000**	**17.402.202.740**
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	500.000.000	17.402.202.740
Cộng	**2.410.713.394**	**20.253.890.149**

2. Phải thu của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	2.060.568.799	(1.246.174.804)	2.421.124.126	(1.058.582.729)
Khách hàng trong nước	2.060.568.799	(1.246.174.804)	2.421.124.126	(1.058.582.729)
Công ty TNHH Hồng Quang Đăng	*1.121.015*	-	*442.595.340*	*(221.297.670)*
Công ty Cổ phần Hải Đăng	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Sorbitol Pháp Việt	*1.783.999.685*	*(1.167.728.667)*	*1.437.823.018*	*(805.793.220)*
Công ty TNHH Continental (Tân Châu)	-	-	*222.412.614*	-
Các khách hàng khác	*275.448.099*	*(78.446.137)*	*318.293.154*	*(31.491.839)*
Cộng	2.060.568.799	(1.246.174.804)	2.421.124.126	(1.058.582.729)

3. Nợ xấu *(xem trang 32)*

4. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**14.000.000.000**	**-**	**50.000.000.000**	**-**
Công ty CP Toàn Hải Vân	4.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Bà Đặng Nhãn Dung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Cộng	14.000.000.000	-	50.000.000.000	-
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty CP Toàn Hải Vân	*4.000.000.000*	-	*40.000.000.000*	-
Cộng	**4.000.000.000**	**-**	**40.000.000.000**	**-**

Thuyết minh các khoản cho vay

Tên công ty	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất	Số tiền
Ngắn hạn			**14.000.000.000**
Công ty CP Toàn Hải Vân	12	10,50%	4.000.000.000
Bà Đặng Nhãn Dung	12	11,00%	10.000.000.000
Cộng			**14.000.000.000**

5. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	41.524.013.306	-	10.951.323.294	-
Tạm ứng	2.722.903.488	-	13.500.000	-
+ Ông Lê Văn Lộc	*1.488.823.488*	-	-	-
+ Ông Nguyễn Thái Sơn	*1.145.080.000*	-	-	-
+ Các đối tượng khác	*89.080.000*	-	*13.500.000*	-
Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh - Chuyển nhượng Cổ phần	31.266.000.000	-	-	-
Phải thu Uỷ ban Nhân dân huyện Tân Châu, Tây Ninh liên quan đến khoản tiền thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	-	-	*6.000.000.000*	-
Phải thu lãi cho vay các tổ chức và cá nhân khác	*7.532.109.818*		*4.934.823.294*	
Ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	**41.524.013.306**	**-**	**10.951.323.294**	**-**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh - Chuyển nhượng Cổ phần	31.266.000.000	-	-	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	5.289.918.029	-	3.792.631.509	-
Cộng	**36.555.918.029**	**-**	**3.792.631.509**	**-**

6. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 33)

7. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	48.750.188.335	**48.750.188.335**
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-
Số dư cuối năm	48.750.188.335	**48.750.188.335**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	9.764.149.724	9.764.149.724
Khấu hao trong năm	*1.917.573.732*	*1.917.573.732*
Khấu hao tài sản hình thành từ nguồn kinh phí	*125.000.004*	*125.000.004*
Số dư cuối năm	11.806.723.460	**11.806.723.460**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	38.986.038.611	**38.986.038.611**
Số dư cuối năm	36.943.464.875	**36.943.464.875**

(*) Đây là hệ thống kho xưởng Công ty đang cho thuê.

Tại ngày 31/12/2022, Bất động sản có giá trị còn lại là 36.943.464.875 VND được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

8. Đầu tư tài chính dài hạn (Xem trang 34 - 35)

9. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**363.147.524**	523.622.138
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.033.331	-
Chi phí sửa chữa trả trước	13.947.083	-
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	24.123.240	22.891.582
Chi phí thuê mặt bằng trả trước chờ phân bổ	286.693.183	481.988.637
Chi phí khác trả trước chờ phân bổ	35.350.687	18.741.919
b. Chi phí trả trước dài hạn	**2.349.986.390**	**2.768.653.628**
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	189.498.333	-
Chi phí sửa chữa trả trước	132.655.272	124.558.777
Chi phí trả trước khác	2.027.832.785	2.644.094.851
Cộng	**2.713.133.914**	**3.292.275.766**

10. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**975.027.381**	**975.027.381**	**1.030.084.571**	**1.030.084.571**
Nhà cung cấp trong nước	975.027.381	975.027.381	1.030.084.571	1.030.084.571
Công ty CP Kỹ thuật Seen	-	-	*500.000.000*	*500.000.000*
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	*200.000.000*	*200.000.000*	*200.000.000*	*200.000.000*
Công ty TNHH Khảo sát Xây dựng Môi trường Bình An	*146.069.000*	*146.069.000*	*16.007.000*	*16.007.000*
Công ty CP Thành Thành Công - Biên Hòa - Chi Nhánh Tây Ninh	*222.180.000*	*222.180.000*	-	-
Các nhà cung cấp khác	*406.778.381*	*406.778.381*	*314.077.571*	*314.077.571*
Cộng	**975.027.381**	**975.027.381**	**1.030.084.571**	**1.030.084.571**
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	*200.000.000*	*200.000.000*	*200.000.000*	*200.000.000*
Công ty CP Thành Thành Công - Biên Hòa - Chi Nhánh Tây Ninh	*222.180.000*	*222.180.000*	-	-
Công ty CP KT và QL KCN Đăng Huỳnh	*58.106.400*	*58.106.400*	-	-
Cộng	480.286.400	480.286.400	200.000.000	200.000.000

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	-	452.777.752	421.082.621	31.695.131
Thuế TNCN	8.030.024	91.030.951	87.524.704	11.536.271
Thuế TNDN	40.933.574	541.502.077	149.608.002	432.827.649
Thuế TNDN các năm trước	-	295.632.490	295.632.490	-
Thuế tài nguyên	7.792.800	93.424.400	92.643.200	8.574.000
Các loại thuế khác	-	53.022.000	53.022.000	-
Cộng	**56.756.398**	**1.527.389.670**	**1.099.513.017**	**484.633.051**

12. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	175.265.454	33.000.000
Doanh thu cho thuê mặt bằng	175.265.454	33.000.000
b. Dài hạn	174.289.994.560	179.054.186.482
Doanh thu cho thuê đất cụm công nghiệp	174.289.994.560	179.054.186.482
Cộng	174.465.260.014	179.087.186.482

13. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn	144.925.000	316.527.821.323
Kinh phí công đoàn	-	10.520.160
Nhận ký quỹ ký cửa Công ty CP KT và quản lý KCN Đặng Huỳnh	-	297.100.000.000
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	144.925.000	116.073.254
Phải trả tiền chuyển nhượng cổ phần đến Công ty CP Khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh	-	19.300.000.000
Các khoản phải trả khác	-	1.227.909
b. Dài hạn	648.000.000	2.585.942.120
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	648.000.000	2.585.942.120
Cộng	792.925.000	321.699.705.563
c. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty CP Khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh	-	*316.400.000.000*
Cộng	-	316.400.000.000

14. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		01/01/2022	
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Công đoàn Công ty CP ĐT HT CCN Tân Hội	-	-	52.707.866	52.707.866
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	1.539.600.000	1.539.600.000	1.539.600.000	1.539.600.000
Cộng	1.539.600.000	1.539.600.000	1.592.307.866	1.592.307.866

	31/12/2022		01/01/2022	
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (1)	7.174.150.000	7.174.150.000	8.713.750.000	8.713.750.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	(1.539.600.000)	(1.539.600.000)	(1.539.600.000)	(1.539.600.000)
Cộng	5.634.550.000	5.634.550.000	7.174.150.000	7.174.150.000

(1) Vay từ **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Khoản vay **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo hợp đồng tín dụng số 0040/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 14/7/2020 với số tiền vay là **10 tỷ đồng**. Mục đích vay là thanh toán chi phí xây dựng kho xưởng B7 thuộc Cụm Công nghiệp Tân Hội 1; Thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 9,9%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng: **Công trình xây dựng kho xưởng B7 hình thành trong tương lai; Nhà máy xử lý nước cấp cho Cụm Công nghiệp Tân Hội; Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 6.785.650.000 đồng**. Trong đó, nợ vay dài hạn đến hạn trả là **1.428.600.000 đồng**.

- Khoản vay **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo hợp đồng tín dụng số 0145/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 21/06/2021 với số tiền vay là 555.000.000 đồng. Mục đích vay là thanh toán mua xe ô tô Toyota Innova; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay tại ngày 31/12/2022 là 12,9%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là **388.500.000 đồng**. Trong đó, nợ vay dài hạn đến hạn trả là **111.000.000 đồng**.

15. Vốn chủ sở hữu

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

Năm 2021

Khoản mục	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
- Vốn góp của chủ sở hữu	30.000.000.000	70.000.000.000	-	100.000.000.000
- LNST chưa phân phối	(2.739.669.853)	6.467.027.533	-	3.727.357.680
Cộng	27.260.330.147	76.467.027.533	-	103.727.357.680

Năm 2022

Khoản mục	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/12/2022
- Vốn góp của chủ sở hữu	100.000.000.000		-	100.000.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển	-	323.351.377	-	323.351.377
- LNST chưa phân phối	3.727.357.680	9.176.094.768	(2.646.702.754)	10.256.749.694
Cộng	103.727.357.680	9.499.446.145	(2.646.702.754)	110.580.101.071

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Vốn góp thực tế tại ngày 31/12/2022		
Tên	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Giá trị
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	83,33%	8.333.334	83.333.340.000
Công ty CP Đường Nước Trong	13,33%	1.333.333	13.333.330.000
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	3,33%	333.333	3.333.330.000
Cộng	100%	10.000.000	100.000.000.000

c. Chi tiết lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2022
Số dư tại ngày 01/01/2022	**3.727.357.680**
Tăng từ lợi nhuận năm 2022	9.176.094.768
Trích lập quỹ trong năm	(646.702.754)
Chia cổ tức	(2.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2022	**10.256.749.694**

16. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

	Năm 2022	Năm 2021
Số đầu năm	**5.731.067.643**	**6.040.283.791**
Số khấu hao	(305.866.452)	(309.216.148)
Số cuối năm	**5.425.201.191**	**5.731.067.643**

(i) Công ty được UBND tỉnh Tây Ninh phân bổ nguồn vốn ODA theo Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2012 theo đó Cụm Công nghiệp Tân Hội I được phân bổ 5.000.000.000 VND. Nguồn vốn được giải ngân vào ngày 10 tháng 8 năm 2012 nhằm thanh toán cho hạng mục hệ thống thoát nước mưa, nước thải. Hạng mục hệ thống thoát nước nước mưa, nước thải được ghi nhận tại mục **Bất động sản đầu tư và bắt đầu khấu hao từ tháng 01 năm 2014.**

(ii)

Theo hợp đồng thực hiện đề án khuyến công Quốc gia năm 2014 số 170/HĐ-TTKC ngày 18 tháng 6 năm 2014 giữa Trung tâm Khuyến nông và Tư vấn Phát triển Công nghiệp Tây Ninh và Công ty CP ĐT HT Cụm Công nghiệp Tân Hội, Công ty nhận kinh phí hỗ trợ của Trung tâm Khuyến nông cho việc thực hiện Hệ thống xử lý nước thải tập trung Cụm Công nghiệp Tân Hội I với kinh phí hỗ trợ được phê duyệt là 3.000.000.000 VND. Hệ thống xử lý nước thải được ghi nhận tại **mục tài sản cố định hữu hình và bắt đầu khấu hao từ tháng 7 năm 2016.**

17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ các loại	31/12/2022		01/01/2022	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	0,81	18.962	88.120,10	2.033.639.462
Cộng	**0,81**	**18.962**	**88.120,10**	**2.033.639.462**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.100.509.096	14.411.249.165
Cộng	**15.100.509.096**	**14.411.249.165**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.756.717.480	8.784.011.590
Cộng	**8.756.717.480**	**8.784.011.590**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi	453.767.772	216.534.718
Lãi tiền cho vay	2.737.173.977	6.982.501.002
Lãi chênh lệch tỷ giá	30.838.718	-
Lãi bán chứng khoán và cổ phần đầu tư	605.874.603	213.582.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.566.000.000	-
Cộng	**11.393.655.070**	**7.412.617.720**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí lãi vay	897.461.840	1.008.709.172
Dự phòng chứng khoán kinh doanh	7.488.251	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	15.886.980	1.996.679
Chi phí tài chính khác	4.174.452	-
Cộng	**925.011.523**	**1.010.705.851**

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

a. Chi phí bán hàng

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí dịch vụ mua ngoài	302.393.554	170.685.759
Chi phí bằng tiền khác	72.907.991	70.180.716
Cộng	**375.301.545**	**240.866.475**

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nhân viên quản lý	3.766.643.410	3.082.836.108
Chi phí đồ dùng văn phòng	265.620.954	325.776.650
Chi phí khấu hao TSCĐ	213.864.686	93.125.451
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	8.999.999
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	523.598.087	346.022.937
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.664.046.951	1.399.696.128
Cộng	**6.436.774.088**	**5.256.457.273**

6. Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
Lãi thanh lý phế liệu	3.648.147	281.818.182
Thu nhập do xử lý công nợ	59.799.224	-
Cung ứng và thi công lắp đặt đồng hồ điện	108.359.445	-
Thu nhập khác	-	5.027.602
Cộng	**171.806.816**	**286.845.784**

7. Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí phạt hành chính liên quan đến thuế	88.662.950	-
Cung ứng và thi công lắp đặt đồng hồ điện	70.274.061	-
Chi phí khác	-	10.710.373
Cộng	**158.937.011**	**10.710.373**

8. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm (*)	**837.134.567**	**340.933.574**

(*) Bao gồm:	Hoạt động Khác	Hoạt động kinh doanh Chính	Cộng
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.929.951.645	7.083.277.690	10.013.229.335
Các khoản điều chỉnh tăng	-	260.281.051	260.281.051
Thu nhập miễn thuế	-	(7.566.000.000)	(7.566.000.000)
Bù trừ với hoạt động khác	(222.441.259)	222.441.259	-
Thu nhập tính thuế	**2.707.510.386**	**-**	**2.707.510.386**
Thuế suất	20%	10%	
Thuế TNDN phải nộp ước tính	541.502.077	-	541.502.077
Thuế TNDN được miễn giảm 50%	-	-	-
Thuế TNDN của các năm trước	-	295.632.490	295.632.490
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**541.502.077**	**295.632.490**	**837.134.567**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.176.094.768	6.467.027.533
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9.176.094.768	6.467.027.533
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.000.000	3.399.543
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**918**	**1.902**

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9.176.094.768	6.467.027.533
Lãi của trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	9.176.094.768	6.467.027.533
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	3.399.543
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	10.000.000	3.399.543
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**918**	**1.902**

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	459.933.581	457.741.216
Chi phí nhân công	4.098.580.171	3.254.950.105
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.451.091.250	4.293.213.308
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.123.370.417	4.179.921.602
Chi phí khác bằng tiền	2.437.378.092	2.101.773.396
Cộng	**15.569.453.511**	**14.287.599.627**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	-	555.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2022	Năm 2021
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.592.307.866)	(3.084.100.000)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	Công ty mẹ	Chia cổ tức	(1.666.666.800)	-
		Cho vay	36.000.000.000	-
		Lãi cho vay	34.520.548	-
		Nhận cung cấp dịch vụ	(52.824.000)	(58.106.400)
		Phải thu tiền chuyển nhượng CP	328.366.000.000	31.266.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cùng tập đoàn	Mua sắm tài sản cố định	(317.400.000)	(222.180.000)
Công ty Cổ Phần Thương Mại Thành Thành Công	Cùng tập đoàn	Thu tiền cổ tức	2.566.000.000	-
Công ty CP Đường Nước Trong	Cùng tập đoàn	Chi tiền cổ tức	(266.666.600)	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	Cùng tập đoàn	Thu hồi gốc cho vay	36.000.000.000	4.000.000.000
		Lãi cho vay	1.591.078.082	5.289.918.029
Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Cùng tập đoàn	Cho vay	5.000.000.000	-
		Lãi cho vay	11.575.343	-

+ Thu nhập của Ban điều Hành		**Năm 2022**
Ban điều hành	Thu nhập	796.678.001
Cộng		796.678.001

3. Báo cáo bộ phận

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê mặt bằng, đồng thời doanh thu của Công ty chỉ phát sinh ở địa bàn tỉnh Tây Ninh, theo đánh giá của Ban Giám đốc không có sự khác biệt đáng kể rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

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

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Lê Thị Thanh Thúy	Vũ Thị Thanh Thủy	Nguyễn Thái Sơn

V.3. Nợ xấu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Hồng Quang Đăng	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	-	-	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	442.595.340	221.297.670
Công ty CP Khí hoá Công nghiệp Tây Ninh	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	130.171.926	51.725.788	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	57.287.889	25.769.050
Công ty CP Sorbitol Pháp-Việt	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	1.677.909.104	510.180.438	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	1.337.269.152	531.475.932
Cộng		**1.808.081.030**	**561.906.226**		**1.837.122.381**	**778.539.652**

V.6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.586.123.963	18.085.653.245	3.464.404.911	777.947.560	41.914.129.679
Mua mới trong năm	-	*317.400.000*	-	*481.818.182*	*799.218.182*
Tăng do xây dựng cơ bản	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	19.586.123.963	18.403.053.245	3.464.404.911	1.259.765.742	42.713.347.861
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	6.124.783.446	8.176.401.831	875.535.776	589.798.496	15.766.519.549
Khấu hao trong năm	*879.845.996*	*1.319.781.948*	*220.604.339*	*113.285.235*	*2.533.517.518*
Khấu hao tài sản hình thành từ nguồn kinh phí	*82.935.964*	*77.926.340*	*14.669.761*	*5.334.383*	*180.866.448*
Giảm khấu hao	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	7.087.565.406	9.574.110.119	1.110.809.876	708.418.114	18.480.903.515
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	13.461.340.517	9.909.251.414	2.588.869.135	188.149.064	26.147.610.130
Số dư cuối năm	12.498.558.557	8.828.943.126	2.353.595.035	551.347.628	24.232.444.346

* Tại ngày 31/12/2022, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 702.035.464 VND được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 605.436.320 VND.

V.8a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2022			01/01/2022		
Tên công ty	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	1.327.488.251	(7.488.251)	1.320.000.000	-	-	-
Công ty CP Điện Gia Lai	1.882.179.041	-	2.640.000.000	-	-	-
CỘNG	**3.209.667.292**	**(7.488.251)**	**3.960.000.000**	-	-	-

V.8b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2022			01/01/2022		
Tên công ty	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty liên kết	**163.919.786.650**	-	**163.919.786.650**	**456.009.786.650**	-	**456.009.786.650**
Công ty CP Năng lượng TTC	55.300.000.000	-	55.300.000.000	50.300.000.000	-	50.300.000.000
Công ty TNHH TMDV Tổng kho Vịnh Đầm	-	-	-	297.090.000.000	-	297.090.000.000
Công ty CP Thuỷ điện Trường Phú	108.619.786.650	-	108.619.786.650	108.619.786.650	-	108.619.786.650
b. Đầu tư vào đơn vị khác	**10.387.500.000**	-	**10.387.500.000**	**10.387.500.000**	-	**10.387.500.000**
Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận	6.600.000.000	-	6.600.000.000	6.600.000.000	-	6.600.000.000
Công ty CP Giao dịch Hàng Hóa Sơn Tín	3.787.500.000	-	3.787.500.000	3.787.500.000	-	3.787.500.000
CỘNG	**174.307.286.650**	-	**174.307.286.650**	**466.397.286.650**	-	**466.397.286.650**

Chi tiết các khoản đầu tư

Tên công ty	31/12/2022 Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%) trong vốn điều lệ công ty nhận đầu tư	Giá trị	01/01/2022 Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%) trong vốn điều lệ công ty nhận đầu tư	Giá trị
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			174.307.286.650			466.397.286.650
Công ty CP Năng Lượng TTC	5.500.000	25,00%	55.300.000.000	5.000.000	25,00%	50.300.000.000
Công ty TNHH TMDV Tổng kho Vịnh Đầm	-	-	-	-	45,00%	297.090.000.000
Công ty CP Thuỷ điện Trường Phú	16.840.277	31,54%	108.619.786.650	16.840.277	31,54%	108.619.786.650
Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận	500.000	2,14%	6.600.000.000	500.000	2,14%	6.600.000.000
Công ty CP Giao dịch Hàng Hóa Sơn Tín	750.000	5,0%	3.787.500.000	750.000	5%	3.787.500.000

Trong năm tài chính 2022, khoản cổ tức và lợi nhuận được chia nào từ các khoản đầu tư nêu trên là: 7.566.000.000 đồng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 37

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900899699 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 11 tháng 07 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại - Dịch vụ.

Trụ sở chính: Tờ bản đồ số 05, thửa 267, Ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Thành viên
Ông	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông	Mai Văn Nhớ	Trưởng ban
Bà	Bùi Như Khuê	Thành viên
Ông	Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 26/07/2023)

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Thái Sơn	Giám đốc
Bà	Nguyễn Ngọc Như Ý	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch

Ông Nguyễn Thành Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thái Sơn ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo quyết định ủy quyền số 73A/2019/QĐ-CT.HĐQT ngày 03/7/2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam (DFK) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

6. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

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

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

Tây Ninh, ngày 19 tháng 02 năm 2024

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thái Sơn
Thành viên Hội đồng Quản trị

45 Bạch Đằng, Tân Bình, TP.HCM T: 8428 3547 1242
01 Nguyễn Huy Tưởng, Thanh Xuân, HN T: 8424 3559 2222
11 Thích Quảng Đức, Bình Dương www.dfkvietnam.com

Số: 284/2023/DFK-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi :

CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 02 năm 2024, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội** tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. HCM, ngày 19 tháng 02 năm 2024

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	KIỂM TOÁN VIÊN
LÊ ĐÌNH HUYÊN	PHẠM THỊ QUỲNH DUNG
Số Giấy CNĐKHNKT: 1756-2023-042-1	*Số Giấy CNĐKHNKT: 2846-2020-042-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**154.807.060.912**	**62.399.230.069**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**40.474.503.774**	**2.410.713.394**
1. Tiền	111		474.503.774	1.910.713.394
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.000.000.000	500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	**3.202.179.041**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	3.209.667.292
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(7.488.251)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**113.674.762.117**	**56.338.407.381**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	4.391.427.051	2.060.568.799
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		271.632.850	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	13.250.000.000	14.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	98.033.107.417	41.524.013.306
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2, 3	(2.271.405.201)	(1.246.174.804)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**111.880.883**	**79.500.409**
1. Hàng tồn kho	141		111.880.883	79.500.409
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**545.914.138**	**368.429.924**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	545.914.138	363.147.524
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	5.282.400
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**178.953.960.863**	**238.161.738.010**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**21.618.649.976**	**24.249.244.128**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	21.495.889.226	24.232.444.346
- Nguyên giá	*222*		*42.750.347.861*	*42.713.347.861*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(21.254.458.635)*	*(18.480.903.515)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		122.760.750	16.799.782
- Nguyên giá	*228*		*185.576.000*	*35.576.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(62.815.250)*	*(18.776.218)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.7	**34.900.891.139**	**36.943.464.875**
- Nguyên giá	231		*48.750.188.335*	48.750.188.335
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		*(13.849.297.196)*	(11.806.723.460)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**295.669.967**	**311.755.967**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		*295.669.967*	*311.755.967*
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**120.099.700.000**	**174.307.286.650**
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.8a	54.412.200.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.8b	55.300.000.000	163.919.786.650
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8c	10.387.500.000	10.387.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.039.049.781**	**2.349.986.390**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	2.039.049.781	2.349.986.390
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**333.761.021.775**	**300.560.968.079**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**222.290.348.962**	**184.555.665.817**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**46.130.596.324**	**3.983.121.257**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	310.873.594	975.027.381
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	53.019
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	310.924.289	484.633.051
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	1.716.956.101	340.265.975
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13a	46.636.363	175.265.454
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	1.302.254.600	144.925.000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	42.139.600.000	1.539.600.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		303.351.377	323.351.377
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**176.159.752.638**	**180.572.544.560**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.13b	171.416.802.638	174.289.994.560
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	648.000.000	648.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	4.094.950.000	5.634.550.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**111.470.672.813**	**116.005.302.262**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.16	**106.351.338.074**	**110.580.101.071**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		323.351.377	323.351.377
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.027.986.697	10.256.749.694
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*4.256.749.694*	*1.080.654.926*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*1.771.237.003*	*9.176.094.768*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**5.119.334.739**	**5.425.201.191**
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCD	432	V.17	5.119.334.739	5.425.201.191
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**333.761.021.775**	**300.560.968.079**

Tây Ninh, ngày 19 tháng 02 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC
VŨ THỊ THANH THỦY	NGUYỄN NGỌC NHƯ Ý	NGUYỄN THÁI SƠN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	16.732.480.848	15.100.509.096
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		16.732.480.848	15.100.509.096
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	8.924.669.477	8.756.717.480
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**7.807.811.371**	**6.343.791.616**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.183.558.526	11.393.655.070
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.037.319.968	925.011.523
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*3.032.849.004*	*897.461.840*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	480.668.703	375.301.545
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	6.421.979.928	6.436.774.088
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**2.051.401.298**	**10.000.359.530**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	357.759	171.806.816
12. Chi phí khác	32	VI.7	998.400	158.937.011
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(640.641)**	**12.869.805**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**2.050.760.657**	**10.013.229.335**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	279.523.654	837.134.567
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**1.771.237.003**	**9.176.094.768**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.9**	**177**	**918**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.10**	**177**	**918**

Tây Ninh, ngày 19 tháng 02 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC
VŨ THỊ THANH THỦY	NGUYỄN NGỌC NHƯ Ý	NGUYỄN THÁI SƠN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**2.050.760.657**	**10.013.229.335**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V 6,7	4.860.167.888	4.462.949.914
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 3, 8	1.017.742.146	195.080.326
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.3	(413)	(624)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(3.091.550.664)	(3.796.816.352)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.032.849.004	897.461.840
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**7.869.968.618**	**11.771.904.439**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(58.094.228.078)	(26.964.075.897)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(32.380.474)	52.586.277
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		71.789.045.925	(323.705.330.729)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		128.169.995	579.141.852
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		3.209.667.292	(3.209.667.292)
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4	(1.531.977.779)	(897.461.840)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(444.237.061)	(149.608.002)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(20.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**22.874.028.438**	**(342.522.511.192)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(170.914.000)	(1.017.888.149)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(58.155.140.053)	(41.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		50.000.000.000	77.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.146.200.000)	(5.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.617.000.000	297.090.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.984.615.982	1.199.529.828
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(18.870.638.071)**	**328.271.641.679**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	81.600.000.000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(42.539.600.000)	(1.592.307.866)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.000.000.400)	(2.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**34.060.399.600**	**(3.592.307.866)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		**38.063.789.967**	**(17.843.177.379)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	**2.410.713.394**	**20.253.890.149**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		413	624
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	**40.474.503.774**	**2.410.713.394**

Tây Ninh, ngày 19 tháng 02 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	GIÁM ĐỐC
VŨ THỊ THANH THÚY	NGUYỄN NGỌC NHƯ Ý	NGUYỄN THÁI SƠN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. **Thành lập:** Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900899699 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 11 tháng 07 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp.

   Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

   Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp của Công ty là 100.000.000.000 VND, được chia thành 10.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND, tất cả cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông.

   Trụ sở chính: Tờ bản đồ số 5, thửa 267, Ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. **Lĩnh vực kinh doanh:** Thương mại - Dịch vụ.

3. **Ngành nghề kinh doanh**

   Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Vận tải bằng xe buýt; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ ăn uống khác; Hoạt động viễn thông có dây; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

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

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

5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

   Không có

6. **Cấu trúc doanh nghiệp**

6.1. **Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 01 công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty CP Công Nghiệp Phụ Trợ S&D tại Lô A16 đường số 5, Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Phường Mỹ Xuân, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ plastic	66,85%	66,85%	66,85%

6.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 01 công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	*Địa chỉ*	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Lắp đặt hệ thống điện; Sản xuất điện	25,00%	25,00%

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

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

8. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 24 nhân viên.

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng thương mại

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

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh

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 nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

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

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh: (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

3. **Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

4. **Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*18 - 25 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 15 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*10 - 20 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 06 năm*

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*10 - 40 năm*

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí môi giới, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ lớn hơn 12 tháng.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Hội đồng Quản trị hàng năm.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác.

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

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động chính với thuế suất 10% trong năm 15 năm kể từ năm đầu tiên Công ty có doanh thu từ hoạt động ưu đãi thuế, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Sau thời hạn nêu trên, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Năm 2023 là năm thứ 12 Công ty được hưởng thuế suất ưu đãi.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20% đối với các hoạt động khác.

18. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023	01/01/2023
Tiền	474.503.774	1.910.713.394
Tiền mặt	20.665.923	28.276.358
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	453.837.851	1.882.437.036
Các khoản tương đương tiền	40.000.000.000	500.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	40.000.000.000	500.000.000
Cộng	**40.474.503.774**	**2.410.713.394**

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sorbitol Pháp Việt	4.166.340.440	(2.162.520.589)	1.783.999.685	(1.167.728.667)
Các khách hàng khác	225.086.611	(108.884.612)	276.569.114	(78.446.137)
Cộng	4.391.427.051	(2.271.405.201)	2.060.568.799	(1.246.174.804)

3. Nợ xấu *(xem trang 35)*

4. Phải thu về cho vay	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty CP Toàn Hải Vân	-	-	4.000.000.000	-
Bà Đặng Nhẫn Dung	-	-	10.000.000.000	-
Bà Huỳnh Thị Hồng Chân	13.250.000.000	-	-	
Cộng	13.250.000.000	-	14.000.000.000	-
b. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty CP Toàn Hải Vân	-	-	4.000.000.000	-
Cộng	**-**	**-**	**4.000.000.000**	**-**

Thuyết minh các khoản cho vay

Tên	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất	Số tiền
Bà Huỳnh Thị Hồng Chân	12	9,00%	13.250.000.000
Cộng			**13.250.000.000**

5. Phải thu khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Tạm ứng	4.515.488.488	-	2.722.903.488	-
+ Ông Lê Văn Lộc	*1.488.823.488*	-	*1.488.823.488*	-
+ Ông Nguyễn Thái Sơn	*3.026.665.000*	-	*1.145.000.000*	-
+ Các đối tượng khác	-	-	*89.080.000*	-
Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh - Chuyển nhượng Cổ phần	83.873.426.927	-	31.266.000.000	-
Phải thu lãi cho vay các tổ chức và cá nhân khác	731.051.949		7.532.109.818	
Phải thu tiền đặt cọc	8.905.140.053	-	-	-
Ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
Phải thu khác	5.000.000	-	-	-
Cộng	**98.033.107.417**	-	**41.524.013.306**	-

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh - Chuyển nhượng Cổ phần	83.873.426.927	-	31.266.000.000	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	9.539.726.249	-	5.289.918.029	-
Ông Nguyễn Thái Sơn	3.031.665.000	-	1.145.000.000	-
Cộng	**96.444.818.176**	-	**37.700.918.029**	-

6. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 36)

7. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	48.750.188.335	**48.750.188.335**
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-
Số dư cuối năm	48.750.188.335	**48.750.188.335**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	11.806.723.460	**11.806.723.460**
Khấu hao trong năm	*1.917.573.732*	*1.917.573.732*
Khấu hao tài sản hình thành từ nguồn kinh phí	*125.000.004*	*125.000.004*
Số dư cuối năm	13.849.297.196	**13.849.297.196**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	36.943.464.875	**36.943.464.875**
Số dư cuối năm	34.900.891.139	**34.900.891.139**

(*) Đây là hệ thống kho xưởng Công ty đang cho thuê.

Tại ngày 31/12/2023, Bất động sản có giá trị còn lại là 11.984.664.499 VND được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

8. Đầu tư tài chính dài hạn (Xem trang 37)

9. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**545.914.138**	**363.147.524**
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.294.530	3.033.331
Chi phí sửa chữa trả trước	7.869.583	13.947.083
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	24.825.424	24.123.240
Chi phí thuê mặt bằng trả trước chờ phân bổ	450.624.999	286.693.183
Chi phí khác trả trước chờ phân bổ	61.299.602	35.350.687
b. Chi phí trả trước dài hạn	**2.039.049.781**	**2.349.986.390**
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	214.306.135	189.498.333
Chi phí sửa chữa trả trước	255.845.755	132.655.272
Chi phí hoa hồng môi giới chờ phân bổ	1.309.087.368	1.379.268.084
Chi phí trả trước khác	259.810.523	648.564.701
Cộng	**2.584.963.919**	**2.713.133.914**

10. Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	220.125.250	220.125.250	-	-
Công ty TNHH Kim Long Group	55.055.000	55.055.000	-	-
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	-	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Khảo sát Xây dựng Môi trường Bình An	-	-	146.069.000	146.069.000
Công ty CP Thành Thành Công - Biên Hòa - Chi Nhánh Tây Ninh	-	-	222.180.000	222.180.000
Các nhà cung cấp khác	35.693.344	35.693.344	406.778.381	406.778.381
Cộng	**310.873.594**	**310.873.594**	**975.027.381**	**975.027.381**
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	-	-	200.000.000	200.000.000
Công ty CP Thành Thành Công - Biên Hòa - Chi Nhánh Tây Ninh	-	-	222.180.000	222.180.000
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	220.125.250	220.125.250	-	-
Cộng	**220.125.250**	**220.125.250**	**422.180.000**	**422.180.000**

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	31.695.131	816.615.338	845.443.921	2.866.548
Thuế TNCN	11.536.271	134.393.763	112.769.735	33.160.299
Thuế TNDN	432.827.649	279.523.654	444.237.061	268.114.242
Thuế tài nguyên	8.574.000	88.976.400	90.767.200	6.783.200
Các loại thuế khác	-	48.990.000	48.990.000	-
Cộng	**484.633.051**	**1.368.499.155**	**1.542.207.917**	**310.924.289**

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí lãi vay còn phải trả đến Công ty CP KCN Thành Thành Công - Bên liên quan	1.500.871.225	-
Các khoản chi phí phải trả khác	216.084.876	340.265.975
Cộng	**1.716.956.101**	**340.265.975**

13. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn	**46.636.363**	**175.265.454**
Doanh thu cho thuê mặt bằng	46.636.363	175.265.454
b. Dài hạn	**171.416.802.638**	**174.289.994.560**
Doanh thu cho thuê đất cụm công nghiệp	171.416.802.638	174.289.994.560
Cộng	171.463.439.001	174.465.260.014

14. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
a. Ngắn hạn		
Phải trả tiền cổ tức	999.999.600	-
+ Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	*199.999.800*	-
+ Công ty CP Đường Nước Trong	*799.999.800*	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	195.255.000	144.925.000
Các khoản phải trả khác	107.000.000	-
Cộng	**1.302.254.600**	**144.925.000**
b. Dài hạn		
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	648.000.000	648.000.000
Cộng	648.000.000	648.000.000
c. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	199.999.800	-
Công ty CP Đường Nước Trong	799.999.800	-
Cộng	**999.999.600**	**-**

15. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023		01/01/2023	
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP KCN Thành Thành Công (1)	40.600.000.000	40.600.000.000		-
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	1.539.600.000	1.539.600.000	1.539.600.000	1.539.600.000
Cộng	**42.139.600.000**	**42.139.600.000**	**1.539.600.000**	**1.539.600.000**

	31/12/2023		01/01/2023	
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (2)	5.634.550.000	5.634.550.000	7.174.150.000	7.174.150.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	(1.539.600.000)	(1.539.600.000)	(1.539.600.000)	(1.539.600.000)
Cộng	**4.094.950.000**	**4.094.950.000**	**5.634.550.000**	**5.634.550.000**

(1) Vay Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công theo hợp đồng tín dụng số 91/2023/HĐCV/TTCIZ-TH ngày 18/05/2023 với số tiền vay là 40.600.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung nguồn vốn kinh doanh; Thời hạn vay: dưới 12 tháng; Lãi suất vay tại ngày 31/12/2023 là 6%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là **40.600.000.000 đồng.**

(2) Vay từ Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Khoản vay **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo hợp đồng tín dụng số 0040/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 14/7/2020 với số tiền vay là 10 tỷ đồng. Mục đích vay là thanh toán chi phí xây dựng kho xưởng B7 thuộc Cụm Công nghiệp Tân Hội 1; Thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay tại ngày 31/12/2023 là 11,6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng: Công trình xây dựng kho xưởng B7 hình thành trong tương lai; Nhà máy xử lý nước cấp cho Cụm Công nghiệp Tân Hội; Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là **5.357.050.000 đồng.** Trong đó, nợ vay dài hạn đến hạn trả là **1.428.600.000 đồng.**

- Khoản vay **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo hợp đồng tín dụng số 0145/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 21/06/2021 với số tiền vay là 555.000.000 đồng. Mục đích vay là thanh toán mua xe ô tô Toyota Innova; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay tại ngày 31/12/2023 là 9,3%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là **277.500.000 đồng.** Trong đó, nợ vay dài hạn đến hạn trả là **111.000.000 đồng.**

16. Vốn chủ sở hữu

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

Năm 2022

Khoản mục	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/12/2022
- Vốn góp của chủ sở hữu	100.000.000.000		-	100.000.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển	-	323.351.377	-	323.351.377
- LNST chưa phân phối	3.727.357.680	9.176.094.768	(2.646.702.754)	10.256.749.694
Cộng	**103.727.357.680**	**9.499.446.145**	**(2.646.702.754)**	**110.580.101.071**

Năm 2023

Khoản mục	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/12/2023
- Vốn góp của chủ sở hữu	100.000.000.000		-	100.000.000.000
- Quỹ đầu tư phát triển	323.351.377	-	-	323.351.377
- LNST chưa phân phối	10.256.749.694	1.771.237.003	(6.000.000.000)	6.027.986.697
Cộng	**110.580.101.071**	**1.771.237.003**	**(6.000.000.000)**	**106.351.338.074**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Vốn góp thực tế tại ngày 31/12/2023		
Tên	**Tỷ lệ (%)**	**Số cổ phần**	**Giá trị**
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	29,33%	2.933.334	29.333.340.000
Công ty CP Đường Nước Trong	13,33%	1.333.333	13.333.330.000
Công ty CP Mía đường Tây Ninh	3,33%	333.333	3.333.330.000
Công ty CP KCN Thành Thành Công	8,00%	800.000	8.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	46,00%	4.600.000	46.000.000.000
Cộng	**100%**	**10.000.000**	**100.000.000.000**

c. Chi tiết lợi nhuận sau thuế chưa phân phối **Năm 2023**

Số dư tại ngày 01/01/2023	**10.256.749.694**
Tăng từ lợi nhuận năm 2023	1.771.237.003
Chia cổ tức	(6.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2023	**6.027.986.697**

17. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

	Năm 2023	Năm 2022
Số đầu năm	**5.425.201.191**	**5.731.067.643**
Số khấu hao	(305.866.452)	(305.866.452)
Số cuối năm	**5.119.334.739**	**5.425.201.191**

(i) Công ty được UBND tỉnh Tây Ninh phân bổ nguồn vốn ODA theo Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2012 theo đó Cụm Công nghiệp Tân Hội I được phân bổ 5.000.000.000 VND. Nguồn vốn được giải ngân vào ngày 10 tháng 8 năm 2012 nhằm thanh toán cho hạng mục hệ thống thoát nước mưa, nước thải. Hạng mục hệ thống thoát nước nước mưa, nước thải được ghi nhận tại mục **Bất động sản đầu tư và bắt đầu khấu hao từ tháng 01 năm 2014.**

(ii) Theo hợp đồng thực hiện đề án khuyến công Quốc gia năm 2014 số 170/HĐ-TTKC ngày 18 tháng 6 năm 2014 giữa Trung tâm Khuyến nông và Tư vấn Phát triển Công nghiệp Tây Ninh và Công ty CP ĐT HT Cụm Công nghiệp Tân Hội, Công ty nhận kinh phí hỗ trợ của Trung tâm Khuyến nông cho việc thực hiện Hệ thống xử lý nước thải tập trung Cụm Công nghiệp Tân Hội I với kinh phí hỗ trợ được phê duyệt là 3.000.000.000 VND. Hệ thống xử lý nước thải được ghi nhận tại **mục tài sản cố định hữu hình và bắt đầu khấu hao từ tháng 7 năm 2016.**

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ các loại

	31/12/2023		01/01/2023	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	0,81	19.505	0,81	18.962
Cộng	**0,81**	**19.505**	**0,81**	**18.962**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.732.480.848	15.100.509.096
Cộng	**16.732.480.848**	**15.100.509.096**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.924.669.477	8.756.717.480
Cộng	**8.924.669.477**	**8.756.717.480**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi	1.621.861.068	453.767.772
Lãi tiền cho vay	1.452.849.319	2.737.173.977
Lãi chênh lệch tỷ giá	413	30.838.718
Lãi bán chứng khoán và cổ phần đầu tư	1.108.847.726	605.874.603
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	7.566.000.000
Cộng	**4.183.558.526**	**11.393.655.070**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí lãi vay	3.032.849.004	897.461.840
Dự phòng chứng khoán kinh doanh	(7.488.251)	7.488.251
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	15.886.980
Chi phí tài chính khác	11.959.215	4.174.452
Cộng	**3.037.319.968**	**925.011.523**

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

	Năm 2023	Năm 2022
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	211.413.730	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.074.257	302.393.554
Chi phí bằng tiền khác	70.180.716	72.907.991
Cộng	**480.668.703**	**375.301.545**

	Năm 2023	Năm 2022
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	3.571.412.822	3.766.643.410
Chi phí đồ dùng văn phòng	180.722.437	265.620.954
Chi phí khấu hao TSCĐ	277.188.496	213.864.686
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.025.230.397	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	482.141.667	523.598.087
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	882.284.109	1.664.046.951
Cộng	**6.421.979.928**	**6.436.774.088**

6. Thu nhập khác

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi thanh lý phế liệu	-	3.648.147
Thu nhập do xử lý công nợ	-	59.799.224
Cung ứng và thi công lắp đặt đồng hồ điện	-	108.359.445
Thu nhập khác	357.759	-
Cộng	**357.759**	**171.806.816**

7. Chi phí khác

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí phạt hành chính liên quan đến thuế	998.400	88.662.950
Cung ứng và thi công lắp đặt đồng hồ điện	-	70.274.061
Chi phí khác	-	-
Cộng	**998.400**	**158.937.011**

8. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm (*)	279.523.654	837.134.567

(*) Bao gồm:	Hoạt động Khác	Hoạt động kinh doanh Chính	Cộng
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.146.238.558	904.522.099	2.050.760.657
Các khoản điều chỉnh tăng	-	100.998.400	100.998.400
Các điều chỉnh giảm	(413)	-	(413)
Thu nhập tính thuế	**1.146.238.145**	**1.005.520.499**	**2.151.758.644**
Thuế suất	20%	10%	
Thuế TNDN phải nộp ước tính	229.247.629	100.552.050	329.799.679
Thuế TNDN được miễn giảm 50%	-	(50.276.025)	(50.276.025)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**229.247.629**	**50.276.025**	**279.523.654**

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.771.237.003	9.176.094.768
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.771.237.003	9.176.094.768
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**177**	**918**

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	1.771.237.003	9.176.094.768
Lãi của trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	1.771.237.003	9.176.094.768
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	10.000.000	10.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**177**	**918**

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	291.428.928	459.033.581
Chi phí nhân công	4.205.015.642	4.098.580.171
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.554.301.436	4.451.091.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.815.024.750	4.123.370.417
Chi phí khác bằng tiền	1.944.728.591	2.437.378.092
Cộng	**15.810.499.347**	**15.569.453.511**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	81.600.000.000	-

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(42.539.600.000)	(1.592.307.866)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

2. Giao dịch với các bên liên quan

2.1 Đối tượng các bên liên quan

Số TT	Tên đối tượng	Mối quan hệ
1	Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Thái Sơn	Thành viên/Giám đốc
3	Đinh Thị Ngọc Trang	Thành viên
4	Công ty CP Công nghiệp Phụ trợ S&D	Công ty con
5	Công ty CP Năng Lượng TTC	Công ty liên kết
6	Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Nhà đầu tư góp vốn
7	Công ty CP Đường Nước Trong	Nhà đầu tư góp vốn
8	Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Nhà đầu tư góp vốn
9	Công ty CP Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Nhà đầu tư góp vốn
10	Công ty CP Mía đường Tây Ninh	Nhà đầu tư góp vốn
11	Công ty CP Toàn Hải Vân	Thành viên góp vốn/Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

2.2 Giá trị giao dịch

Trong năm 2023, Công ty phát sinh giao dịch và số dư các khoản phải thu (phải trả) với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính chi tiết như sau:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Phải thu/(phải trả)	
			31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	Phải thu khác		83.873.426.927	31.266.000.000
	Lãi chuyển nhượng CP	16.840.277		
	Chi phí lãi vay	(679.452.054)		
	Chia cổ tức	(5.000.000.400)		
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Chi phí lãi vay	(1.500.871.225)		
	Nợ vay		(40.600.000.000)	
	Chi phí phải trả		(1.500.871.225)	
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	Nhận cung cấp dịch vụ	(622.387.956)		
	Phải trả khác		(199.999.800)	-
	Phải trả người bán		(220.125.250)	-
	Chi cổ tức	(199.999.800)		
Công ty Cổ phần Đường Nước Trong	Chi cổ tức	(799.999.800)	-	
	Phải trả khác		(799.999.800)	
Công Ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi cho vay	349.808.220		
	Phải thu khác		9.539.726.249	5.289.918.029
Công Ty Cổ phần Năng Lượng TTC	Nhận cung cấp dịch vụ	(1.352.344.151)		
Ông Nguyễn Thái Sơn	Phải thu khác		3.031.665.000	1.145.000.000

+ Thu nhập của Ban điều Hành		**Năm 2023**	**Năm 2022**
Ban điều hành	Thu nhập	(746.499.693)	(796.678.001)
Cộng		**(746.499.693)**	**(796.678.001)**

3. Báo cáo bộ phận

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê mặt bằng, đồng thời doanh thu của Công ty chỉ phát sinh ở địa bàn tỉnh Tây Ninh, theo đánh giá của Ban Giám đốc không có sự khác biệt đáng kể rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

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

Tây Ninh, ngày 19 tháng 02 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
VŨ THỊ THANH THỦY	NGUYỄN NGỌC NHƯ Ý	NGUYỄN THÁI SƠN

V.3. Nợ xấu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Khí hoá Công nghiệp Tây Ninh	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	151.214.214	42.329.602	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	130.171.926	51.725.788
Công ty CP Sorbitol Pháp-Việt	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	4.156.773.706	1.994.253.117	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	1.677.909.104	510.180.438
Cộng		**4.307.987.920**	**2.036.582.719**		**1.808.081.030**	**561.906.226**

Biến động dự phòng phải thu khó đòi	**Năm 2023**
Số dư đầu năm (01/01/2023)	**(1.246.174.804)**
Trích lập dự phòng	(1.025.230.397)
Số dư cuối năm (31/12/2023)	**(2.271.405.201)**

V.6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.586.123.963	18.403.053.245	3.464.404.911	1.259.765.742	42.713.347.861
Mua mới trong năm	-	*37.000.000*	-	-	*37.000.000*
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	19.586.123.963	18.440.053.245	3.464.404.911	1.259.765.742	42.750.347.861
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	7.087.565.406	9.574.110.119	1.110.809.876	708.418.114	18.480.903.515
Khấu hao trong năm	*879.917.776*	*1.347.720.566*	*220.617.035*	*144.433.294*	*2.592.688.672*
Khấu hao tài sản hình thành từ nguồn kinh phí	*82.864.184*	*78.015.434*	*14.657.065*	*5.329.766*	*180.866.448*
Giảm khấu hao	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	8.050.347.366	10.999.846.119	1.346.083.976	858.181.174	21.254.458.635
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	12.498.558.557	8.828.943.126	2.353.595.035	551.347.628	24.232.444.346
Số dư cuối năm	11.535.776.597	7.440.207.126	2.118.320.935	401.584.568	21.495.889.226

* Tại ngày 31/12/2023, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 592.627.336 VND được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 634.057.920 VND.

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2023			01/01/2023		
Tên công ty	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty con						
Công ty CP Công nghiệp Phụ trợ S&D (1)	54.412.200.000	-	54.412.200.000	-	-	-
Cộng	**54.412.200.000**	**-**	**54.412.200.000**	**-**	**-**	**-**
b. Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP Năng Lượng TTC (2)	55.300.000.000	-	55.300.000.000	55.300.000.000	-	55.300.000.000
Công ty CP Thuỷ điện Trường Phú	-	-	-	108.619.786.650	-	108.619.786.650
Cộng	**55.300.000.000**	**-**	**55.300.000.000**	**163.919.786.650**	**-**	**163.919.786.650**
c. Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận (3)	6.600.000.000	-	6.600.000.000	6.600.000.000	-	6.600.000.000
Công ty CP Giao dịch Hàng Hóa Sơn Tin (4)	3.787.500.000	-	3.787.500.000	3.787.500.000	-	3.787.500.000
Cộng	**10.387.500.000**	**-**	**10.387.500.000**	**10.387.500.000**	**-**	**10.387.500.000**

(1) Công ty đã mua 2.941.200 cổ phiếu, tương đương 66,85% vốn điều lệ của Công ty CP Công Nghiệp Phụ Trợ S&D.

(2) Công ty đã mua 5.500.000 cổ phiếu, tương đương 25,00% vốn điều lệ của Công ty CP Năng Lượng TTC.

(3) Công ty đã mua 500.000 cổ phiếu, tương đương 2,14% vốn điều lệ của Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận.

(4) Công ty đã mua 750.000 cổ phiếu, tương đương 5,00% vốn điều lệ của Công ty CP Giao dịch Hàng Hóa Sơn Tin.

Giá trị hợp lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 của các khoản đầu tư vào các đơn vị niêm yết trên thị trường chứng khoán được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày khóa sổ theo giá thị trường có giá trị tham chiếu đáng tin cậy. Đối với giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư dài hạn khác chưa đại chúng, Ban Giám đốc Công ty xác định trình bày giá trị hợp lý bằng giá trị sổ sách đưa theo phương pháp giá gốc.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 31

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900899699 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 12 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại - Dịch vụ.

Trụ sở chính: Tờ bản đồ số 5, thửa 267, Ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch
Bà	Đinh Thị Ngọc Trang	Thành viên
Ông	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà	Nguyễn Thị Bích Loan	Trưởng ban
Bà	Dương Thị Thanh	Thành viên
Ông	Nguyễn Tuấn Minh	Thành viên

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Thái Sơn	Giám đốc
Bà	Nguyễn Ngọc Như Ý	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch

Ông Nguyễn Thành Chương đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Thái Sơn ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo quyết định ủy quyền số 73A/2019/QĐ-CT.HĐQT ngày 03/7/2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam (DFK) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

6. Xác nhận của Hội đồng Quản trị

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Nguyễn Thái Sơn

Thành viên Hội đồng Quản trị

Số: 283/2021/DFK-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG CỤM CÔNG NGHIỆP TÂN HỘI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2022, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2022

PHÓ GIÁM ĐỐC	KIỂM TOÁN VIÊN
LÊ ĐÌNH HUYÊN	NGUYỄN VĂN TÂN
Số Giấy CNĐKHNKT: 1756-2018-042-1	*Số Giấy CNĐKHNKT: 4760-2019-042-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**83.232.815.574**	**106.854.529.959**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**20.253.890.149**	**3.864.525.349**
1. Tiền	111		2.851.687.409	2.864.525.349
2. Các khoản tương đương tiền	112		17.402.202.740	1.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**62.313.864.691**	**102.328.813.577**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.421.124.126	1.639.871.038
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	26.800.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4a	50.000.000.000	54.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	10.951.323.294	47.290.084.177
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.2, 3	(1.058.582.729)	(627.941.638)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**		**132.086.686**	**151.584.516**
1. Hàng tồn kho	141		132.086.686	151.584.516
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**532.974.048**	**509.606.517**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	523.622.138	449.593.756
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.351.910	60.012.761
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**534.421.333.465**	**126.606.768.503**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	**8.300.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4a	-	8.300.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**26.176.268.576**	**26.974.918.651**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	26.147.610.130	26.974.918.651
- Nguyên giá	*222*		*41.914.129.679*	*40.904.924.587*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(15.766.519.549)*	*(13.930.005.936)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		28.658.446	-
- Nguyên giá	*228*		*35.576.000*	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(6.917.554)*	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.7	**38.986.038.611**	**40.615.671.799**
- Nguyên giá	231		*48.750.188.335*	48.339.511.971
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		*(9.764.149.724)*	(7.723.840.172)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**93.086.000**	**410.703.636**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		*93.086.000*	*410.703.636*
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.8	**466.397.286.650**	**47.356.740.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		456.009.786.650	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.387.500.000	47.356.740.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**2.768.653.628**	**2.948.734.417**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	2.768.653.628	2.948.734.417
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**617.654.149.039**	**233.461.298.462**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**508.195.723.716**	**200.160.684.524**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**319.381.445.114**	**5.519.607.445**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	1.030.084.571	1.876.647.939
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	56.756.398	208.605.657
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		141.474.956	211.219.226
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12a	33.000.000	35.181.818
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13a	316.527.821.323	106.644.939
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14a	1.592.307.866	3.081.307.866
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**188.814.278.602**	**194.641.077.079**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.12b	179.054.186.482	183.818.378.404
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13b	2.585.942.120	2.608.448.675
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14b	7.174.150.000	8.214.250.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**109.458.425.323**	**33.300.613.938**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.15**	**103.727.357.680**	**27.260.330.147**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	30.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.727.357.680	(2.739.669.853)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(2.739.669.853)*	*(15.320.247.135)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*6.467.027.533*	*12.580.577.282*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		**5.731.067.643**	**6.040.283.791**
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	V.16	5.731.067.643	6.040.283.791
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**617.654.149.039**	**233.461.298.462**

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Vũ Thị Thanh Thuỷ	Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Thái Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	14.411.249.165	10.820.052.866
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.411.249.165	10.820.052.866
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	8.784.011.590	6.492.508.928
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**5.627.237.575**	**4.327.543.938**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.412.617.720	13.493.243.000
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.010.705.851	582.425.738
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		1.008.709.172	*560.788.583*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	240.866.475	226.484.420
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	5.256.457.273	4.294.485.663
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**6.531.825.696**	**12.717.391.117**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	286.845.784	36.221.585
12. Chi phí khác	32		10.710.373	17.000.100
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**276.135.411**	**19.221.485**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**6.807.961.107**	**12.736.612.602**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7	340.933.574	156.035.320
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**6.467.027.533**	**12.580.577.282**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.8**	**1.902**	**4.194**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.9**	**1.902**	**4.194**

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Vũ Thị Thanh Thuỷ	Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Thái Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**6.807.961.107**	**12.736.612.602**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V 6,7	4.307.048.416	4.035.676.340
- Các khoản dự phòng	03	V.2, 3, 8	430.641.091	473.702.075
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	VI.4	1.996.679	8.515.981
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(7.519.297.021)	(13.488.792.272)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	1.008.709.172	560.788.583
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**5.037.059.444**	**4.326.503.309**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		30.778.580.979	52.374.564
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		19.497.830	(113.343.380)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		291.401.747.493	18.512.491.939
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		106.052.407	(748.452.093)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	VI.4	(1.008.709.172)	(560.788.583)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(456.035.320)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**325.878.193.661**	**21.468.785.756**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.045.502.546)	(15.642.633.740)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		281.818.182	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(91.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.300.000.000	105.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(610.516.286.650)	(47.356.740.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		210.775.740.000	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.269.005.387	5.398.331.958
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(376.935.225.627)**	**(43.701.041.782)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		70.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	555.000.000	12.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(3.084.100.000)	(4.087.055.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		67.470.900.000	7.912.945.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		16.413.868.034	(14.319.311.026)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.864.525.349	18.192.352.356
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(24.503.234)	(8.515.981)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	**20.253.890.149**	**3.864.525.349**

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Vũ Thị Thanh Thuỷ	Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Thái Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. **Thành lập:** Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3900899699 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 6 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 22 tháng 12 năm 2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp.

   Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần
   Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp của Công ty là 100.000.000.000 VND, được chia thành 10.000.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND, tất cả cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông.

   Trụ sở chính: Tờ bản đồ số 5, thửa 267, Ấp Hội An, xã Tân Hội, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. **Lĩnh vực kinh doanh:** Thương mại - Dịch vụ.

3. **Ngành nghề kinh doanh**

   Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại; Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Vận tải bằng xe buýt; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Dịch vụ ăn uống khác; Hoạt động viễn thông có dây; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

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

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

5. **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính**

   Không có

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

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

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

1. **Niên độ kế toán**

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

2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

   Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, góp vốn hoặc nhận vốn góp, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín. Tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2021: 22.800 VND/USD.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín. Tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2021: 22.920 VND/USD.

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

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

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

5.2 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*18 - 25 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 15 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*10 - 20 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*03 - 06 năm*

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*10 - 40 năm*

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí môi giới, công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa...

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ lớn 12 tháng.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận Lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ dựa theo hợp đồng lao động. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương của người lao động.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong năm: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong năm không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong năm đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Hội đồng Quản trị hàng năm.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

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

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau:
Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ hoạt động chính với thuế suất 10% trong năm 15 năm kể từ năm đầu tiên Công ty có doanh thu từ hoạt động ưu đãi thuế, được miễn thuế trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Sau thời hạn nêu trên, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Năm 2021 là năm thứ 10 Công ty được hưởng thuế suất ưu đãi.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20% đối với các hoạt động khác.

18. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền	**2.851.687.409**	**2.864.525.349**
Tiền mặt	30.300.786	18.907.090
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.821.386.623	2.845.618.259
Các khoản tương đương tiền	**17.402.202.740**	**1.000.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	17.402.202.740	1.000.000.000
Cộng	**20.253.890.149**	**3.864.525.349**

2. Phải thu của khách hàng	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**2.421.124.126**	**(1.058.582.729)**	**1.639.871.038**	**(627.941.638)**
Khách hàng trong nước	2.421.124.126	(1.058.582.729)	1.639.871.038	(627.941.638)
Công ty TNHH Hồng Quang Đăng	*442.595.340*	*(221.297.670)*	*295.063.560*	*(106.140.745)*
Công ty Cổ phần Hải Đăng	-	-	*30.712.564*	-
Công ty Cổ phần Sorbitol Pháp Việt	*1.437.823.018*	*(805.793.220)*	*996.858.130*	*(504.623.526)*
Công ty TNHH Lu Thai Tân Châu	*222.412.614*	-	*175.710.299*	-
Các khách hàng khác	*318.293.154*	*(31.491.839)*	*141.526.485*	*(17.177.367)*
Cộng	**2.421.124.126**	**(1.058.582.729)**	**1.639.871.038**	**(627.941.638)**

3. Nợ xấu *(xem trang 29)*

4. Phải thu về cho vay	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**50.000.000.000**	**-**	**54.000.000.000**	**-**
Công ty CP Toàn Hải Vân	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Bà Đặng Nhãn Dung	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Các công ty khác	-	-	4.000.000.000	
b. Dài hạn	**-**	**-**	**8.300.000.000**	**-**
Công ty CP Thành Thành Công - Biên Hoà	-	-	8.300.000.000	-
Cộng	**50.000.000.000**	**-**	**62.300.000.000**	**-**
c. Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
Công ty CP Thành Thành Công - Biên Hoà	-	-	*12.300.000.000*	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	*40.000.000.000*	-	*40.000.000.000*	-
Cộng	**40.000.000.000**	**-**	**52.300.000.000**	**-**

Thuyết minh các khoản cho vay

Tên công ty	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất	Số tiền
Ngắn hạn			**50.000.000.000**
Công ty CP Toàn Hải Vân	12	10,5% - 11%	40.000.000.000
Bà Đặng Nhãn Dung	12	11%	10.000.000.000
Cộng			**50.000.000.000**

5. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**10.951.323.294**	**-**	**47.290.084.177**	**-**
Tạm ứng	13.500.000	-	99.586.500	-
Phải thu tiền gốc và lãi hợp tác đầu tư của công ty CP Địa ốc SG Thương Tín	-	-	37.396.286.716	-
Phải thu Uỷ ban Nhân dân huyện Tân Châu, Tây Ninh liên quan đến khoản tiền thực hiện dự án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	*6.000.000.000*	-	-	-
Phải thu lãi cho vay các tổ chức và cá nhân khác	*4.934.823.294*		*9.791.210.961*	
Ký quỹ	3.000.000	-	3.000.000	-
Cộng	**10.951.323.294**	**-**	**47.290.084.177**	**-**

5. Phải thu khác (tiếp theo)

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	-	37.396.286.716	-
Công ty CP Thành Thành Công - Biên Hòa	-	-	1.417.643.837	-
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	-	-	6.166.572.602	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	3.792.631.509	-	-	-
Cộng	3.792.631.509	-	44.980.503.155	-

6. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 30)

7. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	48.339.511.971	**48.339.511.971**
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	*410.676.364*	***410.676.364***
Số dư cuối năm	48.750.188.335	**48.750.188.335**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	7.723.840.172	**7.723.840.172**
Khấu hao trong năm	*1.915.309.548*	***1.915.309.548***
Khấu hao tài sản hình thành từ nguồn kinh phí	*125.000.004*	***125.000.004***
Số dư cuối năm	9.764.149.724	**9.764.149.724**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	40.615.671.799	**40.615.671.799**
Số dư cuối năm	38.986.038.611	**38.986.038.611**

(*) Đây là hệ thống kho xưởng Công ty đang cho thuê.

Tại ngày 31/12/2021, Bất động sản có giá trị còn lại là 13.664.360.395 VND được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

8. Đầu tư tài chính dài hạn (Xem trang 31)

9. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**523.622.138**	**449.593.756**
Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ	22.891.582	-
Chi phí thuê mặt bằng trả trước chờ phân bổ	481.988.637	345.056.821
Chi phí khác trả trước chờ phân bổ	18.741.919	104.536.935
b. Chi phí trả trước dài hạn	**2.768.653.628**	**2.948.734.417**
Chi phí thuê mặt bằng trả trước chờ phân bổ	-	136.363.650
Chi phí sửa chữa trả trước	124.558.777	656.140.855
Chi phí trả trước khác	2.644.094.851	2.156.229.912
Cộng	3.292.275.766	3.398.328.173

10. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**1.030.084.571**	**1.030.084.571**	**1.876.647.939**	**1.876.647.939**
Nhà cung cấp trong nước	1.030.084.571	1.030.084.571	1.876.647.939	1.876.647.939
Công ty CP Kỹ thuật Seen	*500.000.000*	*500.000.000*	*500.000.000*	*500.000.000*
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	*200.000.000*	*200.000.000*	*700.000.000*	*700.000.000*
Tang Hong Hua	-	-	*363.989.877*	*363.989.877*
Các nhà cung cấp khác	*330.084.571*	*330.084.571*	*312.658.062*	*312.658.062*
Cộng	**1.030.084.571**	**1.030.084.571**	**1.876.647.939**	**1.876.647.939**
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	*200.000.000*	*200.000.000*	*700.000.000*	*700.000.000*
Cộng	**200.000.000**	**200.000.000**	**700.000.000**	**700.000.000**

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
Thuế GTGT	-	207.108.358	207.108.358	-
Thuế TNCN	48.514.337	67.541.976	108.026.289	8.030.024
Thuế TNDN	156.035.320	340.933.574	456.035.320	40.933.574
Thuế tài nguyên	4.056.000	86.854.400	83.117.600	7.792.800
Các loại thuế khác	-	92.510.400	92.510.400	-
Cộng	**208.605.657**	**794.948.708**	**946.797.967**	**56.756.398**

12. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	**33.000.000**	**35.181.818**
Doanh thu cho thuê mặt bằng	33.000.000	35.181.818
b. Dài hạn	**179.054.186.482**	**183.818.378.404**
Doanh thu cho thuê đất cụm khu công nghiệp	179.054.186.482	183.818.378.404
Cộng	**179.087.186.482**	**183.853.560.222**

13. Phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn	**316.527.821.323**	**106.644.939**
Kinh phí công đoàn	10.520.160	6.992.030
Nhận ký quỹ ký của Công ty CP KT và quản lý KCN Đặng Huỳnh	297.100.000.000	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	116.073.254	98.925.000
Phải trả tiền chuyển nhượng cổ phần đến Công ty CP Khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh	19.300.000.000	-
Các khoản phải trả khác	1.227.909	727.909
b. Dài hạn	**2.585.942.120**	**2.608.448.675**
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	2.585.942.120	2.608.448.675
Cộng	**319.113.763.443**	**5.323.542.289**
c. Phải trả khác là bên liên quan		
Công ty CP Khai thác và quản lý KCN Đặng Huỳnh	*316.400.000.000*	-
Cộng	**316.400.000.000**	-

14. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021		01/01/2021	
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Công đoàn Công ty CP ĐT HT CCN Tân Hội (1)	52.707.866	52.707.866	52.707.866	52.707.866
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	1.539.600.000	1.539.600.000	3.028.600.000	3.028.600.000
Cộng	**1.592.307.866**	**1.592.307.866**	**3.081.307.866**	**3.081.307.866**

	31/12/2021		01/01/2021	
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Đắk Lắk (2)	8.713.750.000	8.713.750.000	9.642.850.000	9.642.850.000
Quỹ bảo vệ Môi trường tỉnh Tây Ninh	-	-	1.600.000.000	1.600.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	(1.539.600.000)	(1.539.600.000)	(3.028.600.000)	(3.028.600.000)
Cộng	**7.174.150.000**	**7.174.150.000**	**8.214.250.000**	**8.214.250.000**

(1) Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công đoàn **Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội** để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 0%, thời gian vay 12 tháng.

(2) Vay từ **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Khoản vay **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo hợp đồng tín dụng số 0040/2020/HĐTD-OCB-DN ngày 14/7/2020 với số tiền vay là 10 tỷ đồng. Mục đích vay là thanh toán chi phí xây dựng kho xưởng B7 thuộc Cụm Công nghiệp Tân Hội 1; Thời hạn vay: 84 tháng; Lãi suất vay tại ngày 31/12/2021 là 10,1%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng: Công trình xây dựng kho xưởng B7 hình thành trong tương lai; Nhà máy xử lý nước cấp cho Cụm Công nghiệp Tân Hội; Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là **8.214.250.000 đồng**. Trong đó, nợ vay dài hạn đến hạn trả là 1.428.600.000 đồng.

- Khoản vay **Ngân hàng TMCP Phương Đông Chi nhánh Đắk Lắk** theo hợp đồng tín dụng số 0145/2021/HĐTD-OCB-DN ngày 21/06/2021 với số tiền vay là 555.000.000 đồng. Mục đích vay là thanh toán mua xe ô tô Toyota Innova; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất vay tại ngày 31/12/2021 là 10,1%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2020 là 499.500.000 đồng. Trong đó, nợ vay dài hạn đến hạn trả là 111.000.000 đồng.

15. Vốn chủ sở hữu

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

Năm 2020

Khoản mục	01/01/2020	Tăng	Giảm	31/12/2020
- Vốn góp của chủ sở hữu	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
- LNST chưa phân phối	(15.320.247.135)	12.580.577.282	-	(2.739.669.853)
Cộng	**14.679.752.865**	**12.580.577.282**	-	**27.260.330.147**

Năm 2021

Khoản mục	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
- Vốn góp của chủ sở hữu	30.000.000.000	70.000.000.000	-	100.000.000.000
- LNST chưa phân phối	(2.739.669.853)	6.467.027.533	-	3.727.357.680
Cộng	**27.260.330.147**	**76.467.027.533**	-	**103.727.357.680**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Vốn góp thực tế tại ngày 31/12/2021		
Tên	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Giá trị
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	83,33%	8.333.334	83.333.340.000
Công ty CP Đường Nước Trong	13,33%	1.333.333	13.333.330.000
Công ty CP Mía Đường Tây Ninh	3,33%	333.333	3.333.330.000
Cộng	**100%**	**10.000.000**	**100.000.000.000**

16. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

	Năm 2021	Năm 2020
Số đầu năm	6.040.283.791	6.355.661.726
Số khấu hao	(309.216.148)	(315.377.935)
Số cuối năm	5.731.067.643	6.040.283.791

(i) Công ty được UBND tỉnh Tây Ninh phân bổ nguồn vốn ODA theo Quyết định số 210/QĐ-UBND ngày 08 tháng 02 năm 2012 theo đó Cụm Công nghiệp Tân Hội I được phân bổ 5.000.000.000 VND. Nguồn vốn được giải ngân vào ngày 10 tháng 8 năm 2012 nhằm thanh toán cho hạng mục hệ thống thoát nước mưa, nước thải. Hạng mục hệ thống thoát nước nước mưa, nước thải được ghi nhận tại mục **Bất động sản đầu tư và bắt đầu khấu hao từ tháng 01 năm 2014.**

(ii) Theo hợp đồng thực hiện đề án khuyến công Quốc gia năm 2014 số 170/HĐ-TTKC ngày 18 tháng 6 năm 2014 giữa Trung tâm Khuyến nông và Tư vấn Phát triển Công nghiệp Tây Ninh và Công ty CP ĐT HT Cụm Công nghiệp Tân Hội, Công ty nhận kinh phí hỗ trợ của Trung tâm Khuyến nông cho việc thực hiện Hệ thống xử lý nước thải tập trung Cụm Công nghiệp Tân Hội I với kinh phí hỗ trợ được phê duyệt là 3.000.000.000 VND. Hệ thống xử lý nước thải được ghi nhận tại mục tài sản cố định **hữu hình và bắt đầu khấu hao từ tháng 7 năm 2016.**

17. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ các loại	31/12/2021		01/01/2021	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	88.120,10	2.033.639.462	88.159,61	2.034.547.480
Cộng	**88.120,10**	**2.033.639.462**	**88.159,61**	**2.034.547.480**

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.411.249.165	10.820.052.866
Cộng	**14.411.249.165**	**10.820.052.866**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn cung cấp dịch vụ	8.784.011.590	6.492.508.928
Cộng	**8.784.011.590**	**6.492.508.928**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền gửi	216.534.718	230.117.841
Lãi tiền cho vay	6.982.501.002	13.258.674.431
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	4.450.728
Lãi bán cổ phần đầu tư	213.582.000	-
Cộng	**7.412.617.720**	**13.493.243.000**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí lãi vay	1.008.709.172	560.788.583
Phí bảo lãnh ngân hàng	-	4.727.273
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.996.679	16.909.882
Cộng	**1.010.705.851**	**582.425.738**

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

	Năm 2021	Năm 2020
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	170.685.759	59.520.503
Chi phí bằng tiền khác	70.180.716	166.963.917
Cộng	**240.866.475**	**226.484.420**

b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên quản lý	3.082.836.108	2.622.101.922
Chi phí đồ dùng văn phòng	325.776.650	186.522.943
Chi phí khấu hao TSCĐ	93.125.451	66.361.390
Thuế, phí, lệ phí	8.999.999	74.569.856
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	346.022.937	405.554.252
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.399.696.128	939.375.300
Cộng	**5.256.457.273**	**4.294.485.663**

6. Thu nhập khác

	Năm 2021	Năm 2020
Lãi thanh lý, bán tài sản cố định	281.818.182	-
Thu nhập khác	5.027.602	36.221.585
Cộng	**286.845.784**	**36.221.585**

7. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành trong năm (*)	**340.933.574**	**156.035.320**

(*) Bao gồm:	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.807.961.107	12.736.612.602
Các khoản điều chỉnh tăng	10.710.373	205.358.961
Chuyển lỗ các năm trước	-	(8.483.819.533)
Thu nhập tính thuế	**6.818.671.480**	**4.458.152.030**
Thuế suất	10%	10%
Thuế TNDN phải nộp ước tính	681.867.148	445.815.203
Thuế TNDN được miễn giảm 50%	(340.933.574)	(222.907.602)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (giảm 30% theo nghị định 114/2020/NĐ-CP)	-	(66.872.281)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**340.933.574**	**156.035.320**

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.467.027.533	12.580.577.282
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (lỗ)	6.467.027.533	12.580.577.282
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.399.543	3.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.902**	**4.194**

9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông	6.467.027.533	12.580.577.282
Lãi của trái phiếu chuyển đổi	-	-
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	6.467.027.533	12.580.577.282
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	3.399.543	3.000.000
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	3.399.543	3.000.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.902**	**4.194**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	448.891.983	720.203.954
Chi phí nhân công	3.254.950.105	2.703.598.843
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.293.213.308	4.035.676.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.179.921.602	1.731.954.029
Chi phí khác bằng tiền	2.101.773.396	1.822.045.845
Cộng	**14.278.750.394**	**11.013.479.011**

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	555.000.000	12.000.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(3.084.100.000)	(4.087.055.000)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty CP KT và QL KCN Đặng Huỳnh	Công ty mẹ	Phải thu tiền chuyển nhượng CP	474.337.772.000	-
		Phải trả tiền chuyển nhượng CP	(121.691.500.000)	(19.300.000.000)
		Nhận ký quỹ		(297.100.000.000)
		Thu tiền góp vốn	58.333.340.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cùng tập đoàn	Tiền thu hồi vốn	31.645.479.452	-
		Lãi hỗ trợ góp vốn	1.155.374.969	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa	Cùng tập đoàn	Thu hồi gốc cho vay	4.000.000.000	-
		Lãi cho vay	125.369.863	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cùng tập đoàn	Mua công cụ dụng cụ	(7.774.000)	-
		Lãi cho vay	260.256.164	-
		Thu hồi gốc cho vay	8.300.000.000	-
Công ty CP Đường Nước Trong	Cùng tập đoàn	Thu tiền góp vốn	11.666.660.000	-
Công ty CP Toàn Hải Vân	Cùng tập đoàn	Cho vay	-	40.000.000.000
		Lãi cho vay	4.341.500.002	3.792.631.509

+ Thu nhập của Ban điều Hành		Năm 2021
Ban điều hành	Thu nhập	974.237.972
Cộng		**974.237.972**

3. Báo cáo bộ phận

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê mặt bằng, đồng thời doanh thu của Công ty chỉ phát sinh ở địa bàn tỉnh Tây Ninh, theo đánh giá của Ban Giám đốc không có sự khác biệt đáng kể rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận.

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

Tây Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	Giám đốc
Vũ Thị Thanh Thuý	Nguyễn Ngọc Như Ý	Nguyễn Thái Sơn

V.3. Nợ xấu

	31/12/2021			01/01/2021		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Hồng Quang Đăng	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	442.595.340	221.297.670	Từ 6 tháng đến dưới 2 năm	271.294.203	165.153.458
Công ty CP Khí hoá Công nghiệp Tây Ninh	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	57.257.889	25.766.050	Từ 6 tháng đến dưới 3 năm	38.171.926	20.994.559
Công ty CP Sorbitol Pháp-Việt	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	1.337.269.152	531.475.932	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	982.951.864	478.328.338
Cộng		**1.837.122.381**	**778.539.652**		**1.292.417.993**	**664.476.355**

V.6. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	19.145.580.327	17.724.671.154	3.256.725.546	777.947.560	**40.904.924.587**
Mua mới trong năm	-	*360.982.091*	*936.053.000*	-	*1.297.035.091*
Tăng do xây dựng cơ bản	*619.832.727*	-	-	-	*619.832.727*
Giảm trong năm	*(179.289.091)*	-	*(728.373.635)*	-	*(907.662.726)*
Số dư cuối năm	19.586.123.963	18.085.653.245	3.464.404.911	777.947.560	**41.914.129.679**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	5.194.397.128	6.821.121.545	1.415.518.775	498.968.488	**13.930.005.936**
Khấu hao trong năm	*848.453.857*	*1.275.792.311*	*173.164.283*	*87.410.863*	*2.384.821.314*
Khấu hao tài sản hình thành từ nguồn kinh phí	*86.082.671*	*79.487.975*	*15.226.353*	*3.419.145*	*184.216.144*
Giảm khấu hao	*(4.150.210)*	-	*(728.373.635)*	-	*(732.523.845)*
Số dư cuối năm	6.124.783.446	8.176.401.831	875.535.776	589.798.496	**15.766.519.549**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	13.951.183.199	10.903.549.609	1.841.206.771	278.979.072	**26.974.918.651**
Số dư cuối năm	13.461.340.517	9.909.251.414	2.588.869.135	188.149.064	**26.147.610.130**

* Tại ngày 31/12/2021, tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 811.443.592 VND được thế chấp tại các ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 570.236.320 VND.

V.8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tên công ty	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư vào công ty liên kết	**456.009.786.650**	-	456.009.786.650	-	-	-
Công ty CP Năng Lượng TTC	50.300.000.000	-	50.300.000.000	-	-	-
Công ty TNHH TMDV Tổng kho Vịnh Đầm	297.090.000.000	-	297.090.000.000	-	-	-
Công ty CP Thuỷ điện Trường Phú	108.619.786.650	-	108.619.786.650	-	-	-
b. Đầu tư vào đơn vị khác	**10.387.500.000**	-	10.387.500.000	**47.356.740.000**	-	47.356.740.000
Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận	6.600.000.000	-	6.600.000.000	43.569.240.000	-	43.569.240.000
Công ty CP Giao dịch Hàng Hóa Sơn Tín	3.787.500.000	-	3.787.500.000	3.787.500.000	-	3.787.500.000
CỘNG	**466.397.286.650**	-	**466.397.286.650**	**47.356.740.000**	-	47.356.740.000

Chi tiết các khoản đầu tư

Tên công ty	31/12/2021			01/01/2021		
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%) trong vốn điều lệ công ty nhận đầu tư	Giá trị	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%) trong vốn điều lệ công ty nhận đầu tư	Giá trị
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			**466.397.286.650**			**47.356.740.000**
Công ty CP Năng Lượng TTC	5.000.000	25,00%	50.300.000.000	-	-	-
Công ty TNHH TMDV Tổng kho Vịnh Đầm		45,00%	297.090.000.000	-	-	-
Công ty CP Thuỷ điện Trường Phú	16.840.277	31,54%	108.619.786.650	-	-	-
Công ty CP Năng lượng Sạch Ninh Thuận	500.000	2,14%	6.600.000.000	3.300.700	14,11%	43.569.240.000
Công ty CP Giao dịch Hàng Hóa Sơn Tín	750.000	5%	3.787.500.000	750.000	5%	3.787.500.000

Trong năm tài chính 2021, Công ty chưa nhận được bất kỳ cổ tức hay lợi nhuận được chia nào từ các khoản đầu tư nêu trên.

A027

CÔNG TY TNHH
THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN
Số: A.004/25/SaigonPA/HĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

- *Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;*
- *Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;*
- *Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;*
- *Căn cứ Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài Chính về việc công bố Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá tài sản năm 2023 tại doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;*
- *Căn cứ vào chức năng quyền hạn của Công ty TNHH Thẩm Định Giá Sài Gòn;*
- *Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.*

Hôm nay, ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (*gọi tắt là Bên A*):

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG
Mã số thuế: 3900471864

Địa chỉ : Khu phố An Hội, Phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Đại diện : **Bà Đinh Thị Ngọc Trang** Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

(Theo Quyết định uỷ quyền số 144/2023/QĐ-TGĐ ngày 03 tháng 11 năm 2023).

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (*gọi tắt là Bên B*):

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM, Việt Nam.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939 Fax: (028) 39956596

Đại diện : **Bà Nguyễn Thị Diệu Vi** Chức vụ: **Giám Đốc**

(Theo giấy ủy quyền số 50/22/SaigonPA-HĐTV ngày 12/07/2022 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn)

Sau khi trao đổi và thoả thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1.1 Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá tài sản là Giá trị 01 (một) cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024 theo phương pháp tài sản.

1.2 Hồ sơ pháp lý Bên A cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:

1.2.1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 995047, có số vào sổ cấp GCN: CT05387 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/06/2024;

1.2.2 Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021;

1.2.3 Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022;

1.2.4 Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023;

1.2.5 Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2024.

1.3 Nội dung công việc bao gồm:

Xác định giá trị 01 (một) cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội tại thời điểm 31/03/2024 theo phương pháp tài sản dựa trên các cơ sở sau:

1.3.1 Đánh giá lại khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang (là Quyền sử dụng đất thửa đất 386, tờ bản đồ 6, Ấp Hội An, Xã Tân Hội, Huyện Tân Châu, Tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DO 995047, số vào sổ cấp GCN: CT05387 do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 28/06/2024) theo giá thị trường tại thời điểm thực hiện cuộc thẩm định giá.

1.3.2 Các tài sản hữu hình, tài sản tài chính và tài sản vô hình khác của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Cụm Công nghiệp Tân Hội được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên Báo cáo tài chính của doanh nghiệp kết thúc ngày 31/03/2024.

ĐIỀU 2: MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Tư vấn giá trị tài sản làm cơ sở mua bán doanh nghiệp.

ĐIỀU 3: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

3.1 Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).

3.2 Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.

3.3 Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.

3.4 Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng này.

3.5 Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.

3.6 Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.

3.7 Từ chối cung cấp thông tin, tài liệu không liên quan đến hoạt động thẩm định giá, tài sản thẩm định giá.

3.8 Yêu cầu thay thế thẩm định viên về giá tham gia thực hiện thẩm định giá khi có căn cứ cho rằng thẩm định viên về giá đó vi phạm Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam và nguyên tắc hoạt động trung thực, độc lập, khách quan trong quá trình thực hiện thẩm định giá.

3.9 Yêu cầu doanh nghiệp thẩm định giá cung cấp chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá; yêu cầu bồi thường trong trường hợp doanh nghiệp thẩm định giá có hành vi vi phạm gây thiệt hại.

3.10 Bên B chậm hoặc không cung cấp Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá đúng thời hạn sẽ bị phạt 8% giá trị hợp đồng.

3.11 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

4.1 Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng này.

4.2 Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

4.3 Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.

4.4 Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.

4.5 Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.

4.6 Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.

4.7 Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.

4.8 Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.

4.9 Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.

4.10 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5: THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

5.1 Công việc thẩm định giá được tiến hành trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.

5.2 Trong vòng 02 ngày, kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực Bên A phải cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến tài sản cần thẩm định giá cho Bên B.

5.3 Trường hợp Bên A chậm cung cấp hồ sơ tài liệu theo thời gian thỏa thuận nêu tại mục 2 Điều này, thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho Bên B.

5.4 Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

6.1 Phí dịch vụ thẩm định giá tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là: **130.000.000 đồng** *(Bằng chữ: Một trăm ba mươi triệu đồng)*. Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

6.2 Tiến độ thanh toán:

6.2.1 Đợt 1: Tạm ứng 50% phí thẩm định giá và tiền thuế GTGT tương ứng trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi hai bên ký hợp đồng dịch vụ thẩm định và Bên A nhận được hoá đơn điện tử hợp lệ, đề nghị thanh toán;

6.2.2 Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định còn lại và tiền thuế GTGT tương ứng khi Bên A nhận chứng thư báo cáo kết quả thẩm định giá, hoá đơn điện tử hợp lệ và đề nghị thanh toán cho Bên A

6.3 Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730
Tên thụ hưởng : CONG TY TNHH THAM DINH GIA SAI GON
Mở tại : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7.

ĐIỀU 7: SỬA ĐỔI BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

7.1 Việc sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Hợp đồng này phải được hai bên thỏa thuận bằng văn bản do người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

7.2 Những sửa đổi, bổ sung (nếu có) sẽ có hiệu lực thay thế, bổ sung điều khoản tương ứng trong Hợp đồng này và các phụ lục Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 8: CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

8.1 Hợp đồng được xem chấm dứt, tự động thanh lý, các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình trong các trường hợp sau:

8.1.1 Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

8.1.2 Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

8.2 Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.

8.3 Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.

8.4 Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

9.1 Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.

9.2 Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc hoặc tranh chấp phát sinh, hai bên sẽ cùng nhau bàn bạc trên tinh thần tương trợ lẫn nhau. Nếu không tự giải quyết được hai bên có quyền đưa vụ việc ra cơ quan tòa án có thẩm quyền nơi Bên A đặt trụ sở để giải quyết theo đúng qui định của pháp luật.

9.3 Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.

9.4 Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A	ĐẠI DIỆN BÊN B
Phó Tổng Giám Đốc	GIÁM ĐỐC
ĐINH THỊ NGỌC TRANG	NGUYỄN THỊ DIỆU VI