



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
(đã được Kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	05 - 39
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 05 tháng 08 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 23/04/2021)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch, bổ nhiệm chức danh Phó Chủ tịch ngày 23/04/2021)
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 23/04/2021)
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên	
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên	
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 23/04/2021)
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 23/04/2021)

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 06/07/2021)
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện Kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 24 tháng 02 năm 2022, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2018-002-1



Nguyễn Thái
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		273.017.881.965	298.993.665.668
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	12.631.654.861	60.207.428.189
111	1. Tiền		2.381.654.861	3.787.428.189
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.250.000.000	56.420.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	136.976.189.366	31.070.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		136.976.189.366	31.070.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		49.836.381.783	131.017.655.697
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	9.188.149.991	11.667.804.777
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.454.200.000	2.744.296.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	15.000.000.000	106.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	22.202.806.792	10.614.329.920
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho		72.697.255.559	76.037.530.309
141	1. Hàng tồn kho	10	72.697.255.559	76.037.530.309
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		876.400.396	661.051.473
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	817.080.146	395.425.723
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	59.320.250	265.625.750
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		564.318.747.236	569.948.743.038
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		22.295.034.124	15.991.853.507
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.295.034.124	15.991.853.507
222	- Nguyên giá		93.995.760.131	84.461.789.487
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(71.700.726.007)	(68.469.935.980)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	15.282.221.958	16.190.465.228
231	- Nguyên giá		113.692.034.370	113.381.706.080
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(98.409.812.412)	(97.191.240.852)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		14.938.443.885	10.112.161.820
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	14.938.443.885	10.112.161.820
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	450.529.131.206	465.347.373.327
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.087.727.273	281.842.272.727
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(35.016.396.067)	(19.952.699.400)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		39.449.264.363	40.482.237.456
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	39.449.264.363	40.482.237.456
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		837.336.629.201	868.942.408.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		230.564.735.714	342.155.450.178
310	I. Nợ ngắn hạn		37.354.479.399	143.258.567.227
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.920.315.769	1.937.045.404
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	3.618.707.388	5.877.575.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.082.579.456	14.140.868.803
314	4. Phải trả người lao động		599.632.626	620.059.858
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.639.306.547	1.435.272.231
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.686.626.622	5.836.626.622
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	7.228.075.692	101.492.474.682
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	7.357.500.000	7.357.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.221.735.299	4.561.144.627
330	II. Nợ dài hạn		193.210.256.315	198.896.882.951
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	166.536.168.639	172.222.795.275
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		606.771.893.487	526.786.958.528
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	606.771.893.487	526.786.958.528
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		28.414.880.648	24.745.802.719
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		251.350.453.761	175.034.596.731
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		165.424.182.945	91.736.713.608
421b	LNST chưa phân phối năm nay		85.926.270.816	83.297.883.123
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>837.336.629.201</u>	<u>868.942.408.706</u>


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc


Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	125.345.306.334	179.768.936.711
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		125.345.306.334	179.768.936.711
11	4. Giá vốn hàng bán	25	36.765.499.182	41.440.157.885
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		88.579.807.152	138.328.778.826
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	39.611.960.306	40.652.641.570
22	7. Chi phí tài chính	27	15.578.786.606	16.518.327.103
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		515.024.998	563.947.318
25	8. Chi phí bán hàng		-	48.000.000
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	15.030.912.874	15.418.245.504
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		97.582.067.978	146.996.847.789
31	11. Thu nhập khác	29	248.909.058	386.832.254
32	12. Chi phí khác	30	2.687.375.057	2.102.912.730
40	13. Lợi nhuận khác		(2.438.465.999)	(1.716.080.476)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		95.143.601.979	145.280.767.313
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	9.217.331.163	22.978.169.690
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>85.926.270.816</u>	<u>122.302.597.623</u>


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng


Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		95.143.601.979	145.280.767.313
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.024.511.849	8.245.982.701
03	- Các khoản dự phòng		15.063.696.667	15.954.364.998
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		45.521	14.787
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(39.550.208.952)	(40.348.363.356)
06	- Chi phí lãi vay		515.024.998	563.947.318
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		76.196.672.062	129.696.713.761
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		2.236.249.152	(8.283.557.255)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.340.274.750	(20.740.894.659)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.428.515.365)	73.032.431.187
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		611.318.670	2.560.010.573
14	- Tiền lãi vay đã trả		(515.024.998)	(563.947.318)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.021.619.846)	(15.255.807.305)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.280.745.185)	(3.173.646.813)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		54.138.609.240	157.271.302.171
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(15.245.731.261)	(5.388.500.236)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		177.090.909	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(151.976.189.366)	(166.438.273.800)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		137.070.000.000	78.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(120.245.454.546)	(60.265.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27.499.975.805	33.294.360.022
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(62.720.308.459)	(120.797.414.014)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	53.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(53.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38.994.028.588)	(38.957.961.720)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.994.028.588)	(38.957.961.720)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(47.575.727.807)	(2.484.073.563)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		60.207.428.189	62.691.516.539
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(45.521)	(14.787)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>12.631.654.861</u>	<u>60.207.428.189</u>



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được 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 vào các công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư 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: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Thiết bị truyền dẫn	06 - 10	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 đến 24 tháng.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 đến 24 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.21 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Tam Phước

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp và cho thuê Kios chợ Tam Phước được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 .

2.25 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.26 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	6.892.723	16.493.124
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.374.762.138	3.770.935.065
Các khoản tương đương tiền (*)	10.250.000.000	56.420.000.000
	<u>12.631.654.861</u>	<u>60.207.428.189</u>

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 10.250.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng (*)	136.976.189.366	-	31.070.000.000	-
	136.976.189.366	-	31.070.000.000	-

(*) Tại ngày 31/12/2021, khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 136.976.189.366 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,6%/năm đến 6,35%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	126.825.000.000	-	126.825.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tín Khai	82.380.000.000	-	82.380.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	-	44.445.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	282.087.727.273	-	281.842.272.727	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân (*)	280.887.727.273	-	280.642.272.727	-
Đầu tư vào đơn vị khác	76.632.800.000	(35.016.396.067)	76.632.800.000	(19.952.699.400)
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	53.400.000.000	(35.016.396.067)	53.400.000.000	(19.952.699.400)
	485.545.527.273	(35.016.396.067)	485.300.072.727	(19.952.699.400)

(*) Trong năm 2020, Công ty đã mua thêm 4.000.000 cổ phần (tổng mệnh giá 40 tỷ đồng) của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân ("Công ty Phước Tân") từ Công ty TNHH Hòa Bình với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng, làm cho tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Phước Tân tăng từ 40% lên 50%.

Tuy nhiên, theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 24/04/2021, Công ty đã hủy bỏ hợp đồng mua 4.000.000 cổ phần của Công ty Phước Tân từ Công ty TNHH Hòa Bình.

Đồng thời trong năm 2021, Công ty Phước Tân tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ VND lên 700 tỷ VND, Công ty đã góp thêm 120 tỷ đồng vốn điều lệ, tương đương 12.000.000 cổ phần vào Công ty này. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Phước Tân vào ngày 31/12/2021 giảm còn 40%.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai ⁽¹⁾	Huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

(1) Công ty Cổ phần Tín Khai mua lại cổ phiếu quỹ với tỷ lệ 17,52% vốn đầu tư chủ sở hữu nên tỷ lệ lợi ích của Công ty tại Công ty Tín Khai cao hơn tỷ lệ quyền biểu quyết.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	24,00%	24,00%	Dịch vụ bảo vệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	Kinh doanh bất động sản

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Thành phố Long Khánh, Đồng Nai	18,97%	18,97%	Đầu tư khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	12,59%	12,59%	Kinh doanh cà phê

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Phải thu khách hàng dự án KDC 18ha Tam Phước Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	1.526.736.000	-	1.793.561.000	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	1.227.945.205	-	-	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG Công ty TNHH Bao Bì nước giải khát Crown ĐN	2.043.068.664	-	1.044.824.964	-
Công ty CP đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	-	-	5.614.400.000	-
Công ty CP đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	1.313.014.830	-	306.361.962	-
Phải thu khách hàng khác	3.077.385.292	(8.775.000)	2.908.656.851	(8.775.000)
	9.188.149.991	(8.775.000)	11.667.804.777	(8.775.000)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Xử lý chất thải công nghiệp và Tư vấn môi trường Văn Lang	-	-	1.138.400.000	-
Công ty TNHH XDTM Phúc Nguyên	1.811.700.000	-	-	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	442.500.000	-	405.896.000	-
	<u>3.454.200.000</u>	<u>-</u>	<u>2.744.296.000</u>	<u>-</u>

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	-	-	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (*)	15.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tín Khai	-	-	51.000.000.000	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	-	40.000.000.000	-
	<u>15.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>106.000.000.000</u>	<u>-</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn:

(*) Hợp đồng tín dụng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến 28/03/2022;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 15.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức được chia	17.814.000.000	-	4.788.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.050.998.127	-	3.203.855.889	-
Tạm ứng	2.334.058.665	-	2.607.585.665	-
Ký cược, ký quỹ	3.750.000	-	2.250.000	-
Phải thu khác	-	-	12.638.366	-
	<u>22.202.806.792</u>	<u>-</u>	<u>10.614.329.920</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (*)	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>

(*) Công ty thực hiện ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất. (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 11).

9 . NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	140.769.592	-	346.512.331	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	50.548.304.149	-	53.682.836.160	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u>72.697.255.559</u>	<u>-</u>	<u>76.037.530.309</u>	<u>-</u>
Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:			<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
			VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾			41.955.493.858	44.750.656.215
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp ⁽²⁾			8.592.810.291	8.932.179.945
			<u>50.548.304.149</u>	<u>53.682.836.160</u>

Thông tin chi tiết về dự án:

(1) Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước:

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: Xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2021;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 60.156,7 m² trên tổng diện tích đất ở 61.820,6 m²; xây chợ diện tích 8.361 m²;
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.836,8 m² (bao gồm: đất ở 1.663,9 m²; đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng là 13.226 m²) khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 597,8 m² (xem tại thuyết minh số 16).

(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào KCN Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê. Đối với toà nhà văn phòng thương mại, hiện đang hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh đầu Quý II năm 2022.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	14.938.443.885	7.949.434.547
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Dự án Khu dịch vụ thương mại, logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất (*)	8.884.217.339	7.531.187.275
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn 1	5.232.206.546	-
- Hồ sơ cố của trạm xử lý nước thải	-	32.727.272
- Các công trình khác	466.500.000	30.000.000
Mua sắm tài sản cố định	-	2.162.727.273
- Mua xe ô tô Toyota	-	2.162.727.273
	<u><u>14.938.443.885</u></u>	<u><u>10.112.161.820</u></u>

Thông tin chi tiết dự án:

(*) Tên dự án: Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư Xã lộ 25

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Mục đích xây dựng: Xây dựng khu dịch vụ, thương mại, logistics và khu dân cư;
- Địa điểm xây dựng: Xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
- Nguồn vốn đầu tư: 743.139.781.042 VND. Trong đó nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 VND), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 VND);
- Thời gian bắt đầu triển khai dự án từ Quý I năm 2018 và dự kiến hoàn thành năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021: Dự án đã triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Ngày 05/10/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 11811-UBND/KTN trình Thủ tướng Chính phủ về việc xin điều chỉnh quy hoạch của dự án từ khu dịch vụ, thương mại, logistic sang chức năng khu công nghiệp. Hiện tại, dự án đang tạm dừng do Công ty đang xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án và phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 31/12/2021 là chi phí ban đầu, chi phí thiết kế, khảo sát địa hình; chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập bản đồ địa chính.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	37.495.339.172	31.452.499.683	11.107.730.454	4.406.220.178	84.461.789.487
- Mua trong năm	-	-	4.411.445.455	68.700.000	4.480.145.455
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.628.975.451	-	-	-	5.628.975.451
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(575.150.262)	-	(575.150.262)
Số dư cuối năm	43.124.314.623	31.452.499.683	14.944.025.647	4.474.920.178	93.995.760.131
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	25.474.587.245	31.452.499.683	8.413.397.243	3.129.451.809	68.469.935.980
- Khấu hao trong năm	2.025.167.304	-	1.478.364.934	302.408.051	3.805.940.289
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(575.150.262)	-	(575.150.262)
Số dư cuối năm	27.499.754.549	31.452.499.683	9.316.611.915	3.431.859.860	71.700.726.007
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	12.020.751.927	-	2.694.333.211	1.276.768.369	15.991.853.507
Tại ngày cuối năm	15.624.560.074	-	5.627.413.732	1.043.060.318	22.295.034.124

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 52.242.170.553 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	106.588.417.184	6.380.112.417	413.176.479	113.381.706.080
- Mua trong năm	310.328.290	-	-	310.328.290
Số dư cuối năm	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	91.232.388.202	5.714.789.078	244.063.572	97.191.240.852
- Khấu hao trong năm	1.153.512.096	47.843.772	17.215.692	1.218.571.560
Số dư cuối năm	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	15.356.028.982	665.323.339	169.112.907	16.190.465.228
Tại ngày cuối năm	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 91.361.015.891 VND.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	-	133.357.622
Công cụ dụng cụ xuất dùng	119.368.945	-
Chi phí phân bón chăm cây	560.971.200	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	136.740.001	262.068.101
	<u>817.080.146</u>	<u>395.425.723</u>
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	21.649.788.695	21.934.117.932
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa ⁽²⁾	11.048.687.190	11.402.943.654
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn I ⁽³⁾	4.806.497.176	4.940.010.988
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.879.766.301	2.135.259.882
Chi phí CCDC chờ phân bổ	64.525.001	69.905.000
	<u>39.449.264.363</u>	<u>40.482.237.456</u>

(1) Đây là chi phí đền bù của Khu công nghiệp với số tiền ban đầu là 29.964.378.324 VND. Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053 với số tiền là 6.172.515.200 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng còn lại.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn I. Công ty đã nộp một lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	245.080.740	245.080.740	264.788.586	264.788.586
Công ty TNHH XLCT CN và Tư vấn Văn Lang	601.072.997	601.072.997	-	-
Công ty TNHH Xây dựng thương mại Phúc Nguyên	-	-	594.110.242	594.110.242
Công ty TNHH Tài Tiến	210.690.150	210.690.150	349.591.440	349.591.440
Phải trả các đối tượng khác	863.471.882	863.471.882	728.555.136	728.555.136
	<u>1.920.315.769</u>	<u>1.920.315.769</u>	<u>1.937.045.404</u>	<u>1.937.045.404</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (*)	3.078.475.000	5.872.575.000
Các đối tượng khác	540.232.388	5.000.000
	<u>3.618.707.388</u>	<u>5.877.575.000</u>

(*) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư 18 ha Tam Phước với diện tích 236,7 m² tương ứng 01 lô đất. (Xem thêm tại Thuyết minh số 10).

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	230.356.500	625.320.218	6.772.520.795	6.820.186.487	48.523.500	395.821.526
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	35.269.250	13.488.971.160	9.217.331.163	20.021.619.846	10.796.750	2.660.209.977
Thuế Thu nhập cá nhân	-	26.577.425	1.994.027.828	1.994.057.300	-	26.547.953
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	624.023.327	624.023.327	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	265.625.750	14.140.868.803	18.610.903.113	29.462.886.960	59.320.250	3.082.579.456

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	1.587.569.900	1.415.365.682
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	19.918.465	19.906.549
- Chi phí phải trả khác	31.818.182	-
	1.639.306.547	1.435.272.231

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	5.156.754.823	5.156.754.823
Tiền cho thuê kho, kios, chợ	529.871.799	679.871.799
	<u>5.686.626.622</u>	<u>5.836.626.622</u>
b) Dài hạn		
Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	158.363.091.652	163.519.846.487
Tiền cho thuê kho, kios, chợ	8.173.076.987	8.702.948.788
	<u>166.536.168.639</u>	<u>172.222.795.275</u>
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		233.522.066.366
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2021		8.294.413.984
Số ghi doanh thu trong năm		53.004.857.121
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2021		172.222.795.261

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	19.143.630	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.380.109.091	1.417.709.091
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	351.101.741	39.345.130.329
- Phải trả Công ty Hòa Bình tiền mua cổ phần của Công ty Phước Tân	-	60.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	477.721.230	729.635.262
	<u>7.228.075.692</u>	<u>101.492.474.682</u>
b) Dài hạn		
- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
	<u>26.674.087.676</u>	<u>26.674.087.676</u>

21 . VAY

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	7.357.500.000	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000	7.357.500.000
	<u>7.357.500.000</u>	<u>7.357.500.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.357.500.000</u>	<u>7.357.500.000</u>
b) Các khoản vay đối với các bên liên quan						
		Mối quan hệ	31/12/2021		01/01/2021	
			Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
			VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất		Công ty con	7.357.500.000	42.330.822	7.357.500.000	-

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

Hợp đồng vay vốn số 12/2020/HĐKT ngày 31/07/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng, thời gian gia hạn 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 7.357.500.000 VND;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 44.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	98.380.870.832	447.402.075.472
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	122.302.597.623	122.302.597.623
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.731.157.157	-	(2.731.157.157)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	-	-	-	-	(1.181.842.910)	(1.181.842.910)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.731.157.157)	(2.731.157.157)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(39.004.714.500)
Số dư cuối năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	175.034.596.731	526.786.958.528
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	175.034.596.731	526.786.958.528
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	85.926.270.816	85.926.270.816
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	3.669.077.929	-	(3.669.077.929)	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS ⁽¹⁾	-	-	-	-	(2.272.257.928)	(2.272.257.928)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	-	(3.669.077.929)	(3.669.077.929)
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	28.414.880.648	708.650.196	251.350.453.761	606.771.893.487

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100%	122.302.597.623
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00%	3.669.077.929
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,00%	3.669.077.929
Trích Quỹ khen thưởng ban điều hành	1,86%	2.272.257.928
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ và đã tạm chi trong năm 2020)	31,89%	39.004.714.500
Lợi nhuận chưa phân phối	60,25%	73.687.469.337

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021 đã thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ thêm 739.968.570.000 VND (tương ứng 73.996.857 cổ phần) để vốn điều lệ đạt 1.000 tỷ VND. Theo Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐQT ngày 01/11/2021 của Hội đồng quản trị thì Công ty tăng vốn điều lệ thêm 390.047.140.000 VND (tương ứng với 39.004.714 cổ phần), giá phát hành dự kiến là 25.000 VND/cổ phần cho cổ đông hiện hữu; tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu là 2:3. Hiện tại, Công ty đã hoàn thiện các hồ sơ bổ sung hoàn chỉnh cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, chờ giấy phép chấp thuận, dự kiến hoàn thành và có giấy phép vào cuối tháng 2 và chậm nhất giữa tháng 3/2022.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty CP Tổng công ty Tín Nghĩa	56,74%	147.540.000.000	56,74%	147.540.000.000
Các cổ đông khác	43,26%	112.491.430.000	43,26%	112.491.430.000
	<u>100%</u>	<u>260.031.430.000</u>	<u>100%</u>	<u>260.031.430.000</u>

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	260.031.430.000	260.031.430.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	<u>260.031.430.000</u>	<u>260.031.430.000</u>
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	<u>260.031.430.000</u>	<u>260.031.430.000</u>
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	39.345.130.329	39.298.377.549
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(38.994.028.588)	(38.968.929.100)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<u>(38.994.028.588)</u>	<u>(38.968.929.100)</u>
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>351.101.741</u>	<u>329.448.449</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<u>26.003.143</u>	<u>26.003.143</u>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<u>26.003.143</u>	<u>26.003.143</u>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND)		

e) Các quỹ công ty	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	28.414.880.648	24.745.802.719
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<u>29.123.530.844</u>	<u>25.454.452.915</u>

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m² cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước, Công ty trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m², phần diện tích còn lại 844.342,6 m² là diện tích công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy không phải nộp tiền sử dụng đất.

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m² đất tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất một lần. Trong đó: 61.820,6 m² thời hạn sử dụng đất lâu dài 21.587 m² thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057 và 81.329,4 m² đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2021	01/01/2021
Đồng đô la Mỹ (USD)	157,87	171,07

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	54.062.140.882	51.845.564.616
Doanh thu cho thuê đất	2.794.941.685	3.273.606.768
Doanh thu phí thu gom nước thải	14.089.935.306	13.650.369.228
Doanh thu cung cấp điện	1.442.007.046	1.525.024.051
Doanh thu cung cấp nước	24.722.351.740	25.005.251.288
Doanh thu bán nhà kho	-	45.995.020.800
Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	9.046.604.545	17.288.225.453
Doanh thu thu gom rác thải	5.413.661.723	5.640.440.219
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	13.773.663.407	15.545.434.288
	<u>125.345.306.334</u>	<u>179.768.936.711</u>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	6.766.746.086	8.574.421.676
Giá vốn cho thuê đất	791.943.295	979.523.366
Giá vốn phí thu gom nước thải	8.289.477.103	8.030.868.894
Giá vốn cung cấp điện	40.388.931	29.894.636
Giá vốn cung cấp nước	13.612.779.119	14.975.122.048
Giá vốn bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	3.187.327.838	4.634.057.743
Giá vốn thu gom rác thải	2.859.119.510	2.796.497.732
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	1.217.717.300	1.419.771.790
	<u>36.765.499.182</u>	<u>41.440.157.885</u>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	9.321.518.043	8.865.613.356
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	238.842.263	304.278.214
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.051.600.000	31.482.750.000
	<u>39.611.960.306</u>	<u>40.652.641.570</u>

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	515.024.998	563.947.318
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	19.420	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	45.521	14.787
Dự phòng tổn thất đầu tư	15.063.696.667	15.954.364.998
	<u>15.578.786.606</u>	<u>16.518.327.103</u>

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	133.201.842	213.474.771
Chi phí nhân công	8.492.836.932	8.556.912.852
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.562.256.693	1.705.386.837
Thuế, phí, lệ phí	182.211.132	101.417.948
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.101.454.744	3.033.577.785
Chi phí khác bằng tiền	1.558.951.531	1.807.475.311
	<u>15.030.912.874</u>	<u>15.418.245.504</u>

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	177.090.909	-
Thu nhập từ tiền ủng hộ	-	307.260.945
Thu nhập từ tiền bồi thường	10.909.090	-
Thu nhập khác	60.909.059	79.571.309
	248.909.058	386.832.254

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	853.333.328	853.333.337
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	50.000.000	199.999.990
Chi phí ủng hộ, từ thiện	84.200.002	408.245.000
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Chi phí cho phòng chống dịch Covid 19	1.436.330.634	-
Chi phí khác	163.511.093	541.334.403
	2.687.375.057	2.102.912.730

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	89.284.325.272	132.626.599.603
Các khoản điều chỉnh tăng	746.077.754	1.092.831.138
- Chi phí không hợp lệ	159.411.094	39.497.811
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	586.666.660	1.053.333.327
Các khoản điều chỉnh giảm	(30.051.600.000)	(31.482.750.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(30.051.600.000)	(31.482.750.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	59.978.803.026	102.236.680.741
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	(3.598.728.182)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	8.397.032.423	20.447.336.148
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	12.346.877.246	5.806.637.775
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(18.496.877.244)	(13.907.096.677)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	2.247.032.424	12.346.877.246
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	5.859.276.707	12.654.167.710
Thu nhập tính thuế TNDN	5.859.276.707	12.654.167.710
Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP	(351.556.601)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	820.298.740	2.530.833.542

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(10.796.750)	(35.269.250)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.106.824.664	(75.298.250)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(1.513.945.852)	(1.313.441.378)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	402.380.802	1.106.824.664
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.217.331.163	22.978.169.690
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	2.649.413.227	13.453.701.910

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	20.144.572.195	18.909.804.717
Chi phí nhân công	8.492.836.932	10.891.055.956
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.024.511.849	8.245.982.701
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.814.247.671	6.918.026.710
Chi phí khác bằng tiền	8.445.905.811	9.890.224.301
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	48.922.074.458	54.855.094.385

33 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.631.654.861	-	60.207.428.189	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	53.215.608.483	(8.775.000)	44.106.786.397	(8.775.000)
Các khoản cho vay	151.976.189.366	-	137.070.000.000	-
	217.823.452.710	(8.775.000)	241.384.214.586	(8.775.000)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	7.357.500.000	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	35.822.479.137	130.103.607.762
Chi phí phải trả	1.639.306.547	1.435.272.231
	44.819.285.684	138.896.379.993

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.631.654.861	-	-	12.631.654.861
Phải thu khách hàng, phải thu khác	31.382.181.783	21.824.651.700	-	53.206.833.483
Các khoản cho vay	151.976.189.366	-	-	151.976.189.366
	<u>195.990.026.010</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>217.814.677.710</u>

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.207.428.189	-	-	60.207.428.189
Phải thu khách hàng, phải thu khác	22.273.359.697	21.824.651.700	-	44.098.011.397
Các khoản cho vay	137.070.000.000	-	-	137.070.000.000
	<u>219.550.787.886</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>241.375.439.586</u>

Rủi ro thanh khoản

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2021				
Vay và nợ	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	9.148.391.461	26.674.087.676	-	35.822.479.137
Chi phí phải trả	1.639.306.547	-	-	1.639.306.547
	<u>18.145.198.008</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>44.819.285.684</u>
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	7.357.500.000	-	-	7.357.500.000
Phải trả người bán, phải trả khác	103.429.520.086	26.674.087.676	-	130.103.607.762
Chi phí phải trả	1.435.272.231	-	-	1.435.272.231
	<u>112.222.292.317</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>138.896.379.993</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022