

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HỒ NAI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 40
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai được thành lập theo Quyết định số 4363/QĐ/BNN-TCCT ngày 06 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước - Công ty đầu tư và phát triển khu công nghiệp Hồ Nai thuộc Tổng Công ty cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam) thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600505336 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 11 tháng 12 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Hồ Nai, Xã Hồ Nai 3, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG 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:

Ông Huỳnh Đức Tấn	Chủ tịch	
Bà Dương Thị Kiều Anh	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 29/05/2020
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/05/2020
Ông Nguyễn Văn Hăng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/05/2020
Ông Thái Minh Quang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/05/2020
Ông Dương Đình Thóa	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/05/2020
Ông Trần Mạnh	Thành viên	

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

Ông Thái Minh Quang	Tổng Giám đốc	
Ông Lương Nhật Tân	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Đức Quý	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2020

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đỗ Đông Phương	Trưởng ban	
Bà Phạm Thị Thu Hường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/05/2020
Ông Trương Quốc Khánh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2020
Ông Nguyễn Công Định	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2020

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính 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 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 Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số 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 tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Thái Minh Quang

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai được lập ngày 05 tháng 02 năm 2021, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Tổng 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo thông tin trình bày tại thuyết minh số 10 bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong nội dung Tờ trình số 22/TTr-HONIZHQDT ngày 12/11/2020 mà Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 22/11/2020 thể hiện việc Công ty sẽ chi khoản tiền 400.000.000.000 VND cho Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc và Công ty được hưởng quyền khai thác vườn cây cao su (kể cả được quyền thanh lý cây cao su) đến năm 2031. Đồng thời tại điều 2 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 26/NQ-HONIZ ngày 22/11/2020, Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua Phương án hợp tác góp vốn đầu tư và được hưởng quyền khai thác Vườn cây cao su của Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc. Tuy nhiên, việc Công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng cây cao su số 259/HĐCN/HN-XL ngày 24/11/2020 với Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc về hình thức tên gọi là Hợp đồng chuyển nhượng khác với Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán và không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đảm bảo sự phù hợp của các vấn đề nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Khu Công nghiệp Hồ Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

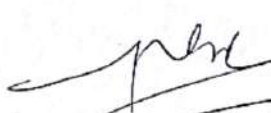
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		128.597.938.148	33.894.546.399
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	3.103.641.803	3.206.684.478
111	1. Tiền		3.103.641.803	3.206.684.478
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.297.226.000	585.844.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.077.503.756	2.077.503.756
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(780.277.756)	(1.491.659.756)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		112.206.839.939	28.313.788.932
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	6.600.994.103	6.617.043.840
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	32.722.631.549	21.797.502.696
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	73.212.745.287	228.773.396
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(329.531.000)	(329.531.000)
140	IV. Hàng tồn kho	09	11.980.022.293	1.199.531.154
141	1. Hàng tồn kho		11.980.022.293	1.199.531.154
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		10.208.113	588.697.835
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	10.208.113	588.697.835
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.190.378.658.775	729.567.830.550
220	II. Tài sản cố định		403.424.795.431	4.294.283.511
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	403.326.419.828	4.159.493.632
222	- Nguyên giá		410.297.568.612	9.762.136.898
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.971.148.784)	(5.602.643.266)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	98.375.603	134.789.879
228	- Nguyên giá		188.500.000	188.500.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(90.124.397)	(53.710.121)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	52.299.262.596	19.767.744.869
231	- Nguyên giá		140.198.160.017	102.341.689.076
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(87.898.897.421)	(82.573.944.207)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	707.227.638.520	677.979.201.367
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		707.227.638.520	677.979.201.367
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	18.000.000.000	18.000.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.000.000.000	18.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.426.962.228	9.526.600.803
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	9.426.962.228	9.526.600.803
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.318.976.596.923	763.462.376.949

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.120.937.188.453	587.451.358.185
310	I. Nợ ngắn hạn		331.174.679.586	130.702.245.282
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	86.647.595.600	4.012.063.505
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	413.278.545	413.278.545
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.132.760.359	411.223.663
314	4. Phải trả người lao động		1.365.930.376	1.274.375.198
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	2.126.845.821	2.833.138.015
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	11.386.518.897	5.975.355.611
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	100.854.870.672	24.470.024.837
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	124.279.400.000	89.030.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.967.479.316	2.282.785.908
330	II. Nợ dài hạn		789.762.508.867	456.749.112.903
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	291.135.508.867	133.722.112.903
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	498.627.000.000	323.027.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		198.039.408.470	176.011.018.764
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	198.039.408.470	176.011.018.764
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		75.000.000.000	75.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		75.000.000.000	75.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		19.758.850.000	19.758.850.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		43.814.997.027	41.385.333.311
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		59.465.561.443	39.866.835.453
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		39.785.285.344	21.522.617.374
421b	LNST chưa phân phối năm nay		19.680.276.099	18.344.218.079
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.318.976.596.923	763.462.376.949


 Đoàn Thị Mỹ Hạnh
 Người lập



 Hành Hữu Hưng
 Kế toán trưởng





 Thái Minh Quang
 Tổng Giám đốc
 Đồng Nai, ngày 05 tháng 02 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	62.936.205.913	57.471.293.323
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.936.205.913	57.471.293.323
11	4. Giá vốn hàng bán	25	26.835.918.338	27.891.990.793
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.100.287.575	29.579.302.530
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	4.823.917.479	5.952.834.259
22	7. Chi phí tài chính	27	3.165.294.499	481.231.349
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.876.676.499	-
25	8. Chi phí bán hàng	28	1.791.118.166	1.951.843.447
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	9.985.157.426	8.519.765.752
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		25.982.634.963	24.579.296.241
31	11. Thu nhập khác	30	121.904.392	1.811.657
32	12. Chi phí khác		591.978	511.342
40	13. Lợi nhuận khác		121.312.414	1.300.315
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		26.103.947.377	24.580.596.556
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	1.807.310.218	1.933.413.743
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		24.296.637.159	22.647.182.813
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	2.948	2.748


Đoàn Thị Mỹ Hạnh
Người lập


Hành Hữu Hưng
Kế toán trưởng




Thái Minh Quang
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 05 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		26.103.947.377	24.580.596.556
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.338.689.749	5.615.097.270
03	- Các khoản dự phòng		(711.382.000)	481.229.000
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.943.917.280)	(5.952.826.409)
06	- Chi phí lãi vay		3.876.676.499	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.664.014.345	24.724.096.417
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(77.316.717.542)	4.914.780.651
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(10.780.491.139)	336.114.007
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		323.539.242.936	56.735.561.804
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		99.638.575	(101.863.266)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.876.676.499)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.130.167.365)	(5.065.816.358)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.502.003.936)	(2.314.585.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		259.696.839.375	79.228.288.255
	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		(475.493.449.330)	(134.327.747.170)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		120.000.000	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.823.917.280	5.952.826.409
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(470.549.532.050)	(128.374.920.761)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		326.679.400.000	68.530.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(115.830.000.000)	(14.500.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(99.750.000)	(7.400.250.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		210.749.650.000	46.629.750.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(103.042.675)	(2.516.882.506)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.206.684.478	5.723.566.984
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	3.103.641.803	3.206.684.478

Đoàn Thị Mỹ Hạnh
 Người lập

Hành Hữu Hưng
 Kế toán trưởng

Thái Minh Quang
 Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 05 tháng 02 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2020

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai được thành lập theo Quyết định số 4363/QĐ/BNN-TCCT ngày 06 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước - Công ty đầu tư và phát triển khu công nghiệp Hồ Nai thuộc Tổng Công ty cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam) thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600505336 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 23 tháng 05 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 11 tháng 12 năm 2020.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu Công nghiệp Hồ Nai, Xã Hồ Nai 3, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 75.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 75.000.000.000 VND; tương đương 7.500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 60 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 58 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng, dịch vụ và trồng cây cao su.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp, Khu nhà ở;
- Khoan và khai thác nước ngầm;
- Cung cấp dịch vụ nước sinh hoạt, sản xuất;
- Dịch vụ cho thuê kho bãi;
- Dịch vụ quản lý đầu tư xây dựng;
- Tư vấn đầu tư, lập dự án, hồ sơ xin phép đầu tư cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước;
- Tư vấn thiết kế thi công xây dựng nhà xưởng và các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Tư vấn xây dựng: khảo sát địa hình địa chất công trình xây dựng, lập qui hoạch xây dựng;
- Tư vấn và thẩm định dự án đầu tư;
- Khai thác mù cao su.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí 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.

2.4 . 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 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.

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 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.

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.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm 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: khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo nên việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.7 . 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.

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.

2.8 . 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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.

2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô 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	10 - 25	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 06	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08	năm
- Phần mềm quản lý	07	năm

Theo chính sách của Công ty, nguyên giá của Vườn cây cao su sẽ được khấu hao trong 11 năm. Trong đó từ năm 2021 đến năm 2030 mỗi năm khấu hao 16.000.000.000 VND và năm 2031 khấu hao 240.000.000.000 VND. (Thông tin chi tiết xem tại Thuyết minh số 10 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính).

2.10 . 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	02 - 12	năm
- Quyền sử dụng đất	15	năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

2.11 . 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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.12 . 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.

2.13 . 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 kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.14 . 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.

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.16 . 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.

2.17 . 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 kỳ 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 kỳ 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.

2.18 . 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.

2.19 . 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. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. 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 .

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.

2.20 . 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 Hồ Nai.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.21 . 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.

2.22 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

b) Ưu đãi thuế

Theo điểm 3.b, mục III, phần E, thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính, Công ty chịu mức thuế xuất thuế thu nhập là 10% đối với các hoạt động kinh doanh cho thuê hạ tầng và các dịch vụ liên quan. Thu nhập của hoạt động này được miễn thuế 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 09 năm tiếp theo (theo điểm 1.e, mục IV, phần E, Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính). Các ưu đãi mà Công ty được hưởng không còn thuộc diện ưu đãi theo Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008. Tuy nhiên, tại điểm 2, phần I của Thông tư này quy định các ưu đãi mà công ty được hưởng sẽ tiếp tục hưởng cho thời gian còn lại. Đến năm 2021, các ưu đãi về thuế sẽ kết thúc.

Theo Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19/06/2020 của Quốc hội ban hành và Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 của Chính phủ ban hành, Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 do Công ty có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 10% đối với hoạt động từ cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và các hoạt động phụ trợ, thuế suất thuế TNDN 20% đối với các hoạt động khác cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2.24 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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, 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

Do Công ty chỉ thực hiện hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ tại Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	574.892.384	505.982.850
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.528.749.419	2.700.701.628
	<u>3.103.641.803</u>	<u>3.206.684.478</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2020		01/01/2020			
	Mã CK	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị cổ phiếu		2.077.503.756	(780.277.756)	2.077.503.756	585.844.000	(1.491.659.756)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cấp nhựa Vĩnh Khánh (*)	VKC	2.077.503.756	(780.277.756)	2.077.503.756	585.844.000	(1.491.659.756)
		2.077.503.756	(780.277.756)	2.077.503.756	585.844.000	(1.491.659.756)

(*) Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cấp nhựa Vĩnh Khánh đã được niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định như sau:

Khoản đầu tư	31/12/2020		01/01/2020		
	Số lượng CP nắm giữ	Giá giao dịch	Số lượng CP nắm giữ	Giá giao dịch	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cấp nhựa Vĩnh Khánh	209.230	6.200	209.230	2.800	585.844.000
		1.297.226.000	209.230	2.800	585.844.000

Giá giao dịch là giá đóng cửa ngày 31/12/2020 và ngày 31/12/2019 tại Sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội.

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Đầu tư vào đơn vị khác	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây ⁽¹⁾	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Campuchia ⁽²⁾	9.000.000.000	-	9.000.000.000	-
	<u>18.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>18.000.000.000</u>	<u>-</u>

(1) Đầu tư vào Công ty cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây theo Quyết định số 793/QĐ-CSVN của Tổng Công ty Cao su Việt Nam, tỷ lệ vốn góp là 7,5% vốn điều lệ tương đương 9 tỷ VNĐ.

(2) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Campuchia. Công ty này hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh số 3701649013 ngày 25 tháng 11 năm 2009 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp. Tỷ lệ vốn góp là 2% vốn điều lệ tương đương 9 tỷ VNĐ.

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 đơn vị khác	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		Hoạt động kinh doanh chính	
	Tên Công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp	Trông, khai thác và chế biến mù cao su
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	7,50%	7,50%		
- Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Campuchia	Công ty Cổ phần Cao su Dầu Tiếng - Campuchia	Campuchia	2,00%	2,00%		

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Quốc tế TM Grow	2.354.395.527	-	2.799.879.167	-
- Công ty TNHH Thực phẩm Có Có Việt Nam	247.162.160	-	262.058.070	-
- Công ty TNHH TMS VI Na	695.575.683	-	228.404.138	-
- Công ty TNHH Công nghiệp Thiên Mỹ	668.012.265	-	567.013.147	-
- Công ty TNHH Ken Fon	285.211.120	-	144.363.140	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	2.350.637.348	(329.531.000)	2.615.326.178	(329.531.000)
	<u>6.600.994.103</u>	<u>(329.531.000)</u>	<u>6.617.043.840</u>	<u>(329.531.000)</u>
	<u>350.328.560</u>	<u>(329.531.000)</u>	<u>329.531.000</u>	<u>(329.531.000)</u>
b) Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại <i>Thuyết minh số 37</i>)				

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Trung tâm Phát triển Quý đất huyện Trảng Bom ⁽¹⁾	11.014.301.434	-	11.449.871.434	-
- Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom (Khu tái định cư Bình Minh) ⁽²⁾	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ Môi trường Bách Khoa	7.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ - Du lịch Nguyễn Hanh	2.801.800.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1.906.530.115	-	347.631.262	-
	<u>32.722.631.549</u>	<u>-</u>	<u>21.797.502.696</u>	<u>-</u>

(1) Khoản tiền Công ty ứng cho Trung tâm Phát triển Quý đất huyện Trảng Bom để thực hiện đền bù giải tỏa các hộ dân thuộc Dự án Khu công nghiệp Hồ Nai Giai đoạn I

(2) Khoản tiền Công ty ứng trước cho UBND huyện Trảng Bom để thực hiện Khu tái định cư Bình Minh thuộc Dự án Khu công nghiệp Hồ Nai Giai đoạn II (Dự án Khu tái định cư Bình Minh hiện chưa phát sinh các chi phí thực hiện).

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	28.000.000	-	-	-
Phải thu thuế	41.627.667	-	5.000.776	-
TNCN nhân viên				
Phải thu tiền đền bù giải tỏa (*)	73.117.317.500	-	117.317.500	-
Phải thu khác	25.800.120	-	106.455.120	-
	73.212.745.287	-	228.773.396	-

(*) Đây là khoản tiền Công ty đã ứng trước cho các cá nhân để lấy đất thực hiện dự án Khu Công nghiệp Hồ Nai - Giai đoạn II. Số tiền này sẽ được quyết toán khi có phương án đền bù giải tỏa chính thức của các cơ quan ban ngành.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty Cổ phần Quasa- Geruco	329.531.000	-	329.531.000	-
	329.531.000	-	329.531.000	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	47.258.164	-	23.259.141	-
Công cụ, dụng cụ	16.576.000	-	33.077.500	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	166.988.096	-	462.716.437	-
Hàng hoá	12.658.700	-	680.478.076	-
Hàng gửi đi bán	11.736.541.333	-	-	-
	11.980.022.293	-	1.199.531.154	-

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Vườn cây lâu năm (*)	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	4.941.773.203	1.108.462.488	3.452.027.407	259.873.800	-	9.762.136.898
- Mua trong năm	-	-	1.144.248.455	-	400.000.000.000	401.144.248.455
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(608.816.741)	-	-	(608.816.741)
Số dư cuối năm	4.941.773.203	1.108.462.488	3.987.459.121	259.873.800	400.000.000.000	410.297.568.612
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.655.439.084	918.445.436	2.797.241.429	231.517.317	-	5.602.643.266
- Khấu hao trong năm	194.259.924	63.302.148	374.760.190	11.666.664	1.333.333.333	1.977.322.259
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(608.816.741)	-	-	(608.816.741)
Số dư cuối năm	1.849.699.008	981.747.584	2.563.184.878	243.183.981	1.333.333.333	6.971.148.784
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	3.286.334.119	190.017.052	654.785.978	28.356.483	-	4.159.493.632
Tại ngày cuối năm	3.092.074.195	126.714.904	1.424.274.243	16.689.819	398.666.666.667	403.326.419.828

Trong đó:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.664.883.648 VND.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai

Khu Công nghiệp Hồ Nai, Xã Hồ Nai 3, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 26/NQ-HONIZ ngày 22/11/2020 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 29/QĐ-HONIZHDQT ngày 24/11/2020. Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua phương án hợp tác góp vốn đầu tư và được hưởng quyền khai thác Vườn cây cao su của Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc. Hiện nay, vườn cây cao su này do Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc là chủ đầu tư trồng, khai thác, kinh doanh cao su hình thành từ quyền liên doanh liên kết khoán thu số 754/HĐ-BTL ngày 30/05/2011 với Bộ Tư lệnh Quân khu 7 và phụ lục kèm theo về việc trồng, khai thác, kinh doanh cao su tại Trường bán Quốc gia khu vực 3 với diện tích là 4.200,33 ha, thời hạn liên doanh là 48 năm kể từ ngày 20/03/2006.

Trong năm 2020, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác khai thác vườn cây số 258/HĐHT ngày 24/11/2020 với Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc để cùng nhau khai thác toàn bộ các quyền và lợi ích liên quan đến toàn bộ tài sản trên đất nằm trong phạm vi 3.126,22 ha đất và trang thiết bị phục vụ công tác chăm sóc, khai thác cao su. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã nhận chuyển nhượng vườn cây cao su nêu trên từ Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc theo Hợp đồng chuyển nhượng cây cao su số 259/HĐCN/HN-XL ngày 24/11/2020, với tổng số cây cao su theo biên bản giao ngày 30/11/2020 là 1.731.313 cây trên tổng diện tích đất là 3.126,22 ha với giá trị chuyển nhượng là 400.000.000.000 VND. Theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng, Công ty được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 3.126,22 ha trong quá trình khai thác mù cao su đến thời điểm thanh lý cây cao su (chậm nhất là ngày 31/12/2031), đồng thời Cổ phần chủ động thực hiện thanh lý cây cao su và trả mặt bằng trồng cho Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc chậm nhất là ngày 31/12/2031.

Chi phí khấu hao của vườn cây cao su nêu trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tương ứng cho giai đoạn từ năm 2021 đến năm 2030 với giá trị 16.000.000.000 VND/năm, giá trị còn lại tương ứng 240.000.000.000 VND sẽ được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh năm 2031.

II . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính với nguyên giá, khấu hao lũy kế tại ngày 31/12/2020 lần lượt là 188.500.000 VND và 90.124.397 VND, chi phí khấu hao phát sinh trong năm 2020 là 36.414.276 VND.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Giá trị quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	21.440.047.142	80.901.641.934	102.341.689.076
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	37.222.718.991	37.222.718.991
- Tăng khác	633.751.950	-	633.751.950
Số dư cuối năm	<u>22.073.799.092</u>	<u>118.124.360.925</u>	<u>140.198.160.017</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	20.745.278.027	61.828.666.180	82.573.944.207
- Khấu hao trong năm	329.006.074	4.995.947.140	5.324.953.214
Số dư cuối năm	<u>21.074.284.101</u>	<u>66.824.613.320</u>	<u>87.898.897.421</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	694.769.115	19.072.975.754	19.767.744.869
Tại ngày cuối năm	<u>999.514.991</u>	<u>51.299.747.605</u>	<u>52.299.262.596</u>

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng cho thuê : 33.960.635.475 VND.

13 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Đầu tư khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn I ⁽¹⁾	2.679.996.618	2.878.178.568
- Đầu tư khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn II ⁽²⁾	699.848.077.321	670.313.320.218
- Khu tái định cư Bắc Sơn ⁽³⁾	4.699.564.581	4.787.702.581
	<u>707.227.638.520</u>	<u>677.979.201.367</u>

(1) Chi phí đền bù giải tỏa một số khu vực trong Khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn I hiện vẫn chưa quyết toán được với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom do chưa chi trả hết.

(2) Dự án Khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn II được thực hiện theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221001237 cấp ngày 01/06/2015 bởi Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai với các nội dung chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án xây dựng Khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn II;
- Dự án được thực hiện tại các xã Hồ Nai 3, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom và xã Phước Tân, phường Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hồ Nai;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 934.003.000.000 VND, trong đó, vốn chủ sở hữu là 20%, vốn vay 80%;
- Quy mô đất của dự án: 270,94 ha;
- Mục đích xây dựng: đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp;
- Tiến độ dự án đến 31/12/2020: Công ty đã kết chuyển một phần đã cho thuê vào Bất động sản đầu tư, phần còn lại Công ty hiện đang hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng và chuẩn bị đưa vào hoạt động.

(3) Dự án Khu tái định cư Bắc Sơn được thực hiện theo Quyết định số 2618/QĐ.UBND với các nội dung chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án xây dựng Khu tái định cư Bắc Sơn;
- Dự án được thực hiện tại: xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hồ Nai;
- Tổng mức đầu tư được duyệt: 11.863.218.000 VND;
- Quy mô đất của dự án: 40 ha;
- Mục đích xây dựng: tái định cư cho các hộ dân bị thu hồi đất phục vụ dự án KCN Hồ Nai giai đoạn I;
- Tiến độ dự án đến 31/12/2020: Công ty hiện đã hoàn thiện hạ tầng và đang tiến hành bàn giao cho các hộ dân tái định cư.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	338.204.372	205.692.208
Chi phí cải tạo, sửa chữa hạ tầng khu công nghiệp	1.815.954.119	1.825.207.467
Phí hạ tầng	3.828.590.117	3.968.234.740
Chi phí tiền thuê đất	2.282.513.620	2.365.766.388
Chi phí kết nối hạ tầng dự án KCN Hồ Nai giai đoạn II	1.161.700.000	1.161.700.000
	<u>9.426.962.228</u>	<u>9.526.600.803</u>

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	17.236.644.600	17.236.644.600	-	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	2.534.830.515	2.534.830.515	1.429.256.325	1.429.256.325
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thành Tri	1.843.779.000	1.843.779.000	1.103.003.350	1.103.003.350
- Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc	63.564.128.800	63.564.128.800	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.468.212.685	1.468.212.685	1.479.803.830	1.479.803.830
	<u>86.647.595.600</u>	<u>86.647.595.600</u>	<u>4.012.063.505</u>	<u>4.012.063.505</u>
	<u>80.800.773.400</u>	<u>80.800.773.400</u>	-	-

Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty Liên doanh Hồng Thái	245.454.545	245.454.545		
- Công ty TNHH MTV Cao Su Phước Long	84.150.000	84.150.000		
- Công ty TNHH Cổ phần QUASA-GERUJO	70.974.000	70.974.000		
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	12.700.000	12.700.000		
	<u>413.278.545</u>	<u>413.278.545</u>		
	<u>70.974.000</u>	<u>70.974.000</u>		

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 37)



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	-		146.535.237		16.381.668.952		15.163.168.400		-		1.365.035.789	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	566.586.257		-		1.888.860.327		1.130.167.365		-		192.106.705	
Thuế Thu nhập cá nhân	22.111.578		264.688.426		333.041.017		-		-		575.617.865	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-		-		905.487.092		915.695.205		10.208.113		-	
Các loại thuế khác	-		-		3.000.000		3.000.000		-		-	
	588.697.835		411.223.663		19.512.057.388		17.212.030.970		10.208.113		2.132.760.359	

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	1.951.098.219	2.630.961.000
- Chi phí phải trả khác	175.747.602	202.177.015
	<u>2.126.845.821</u>	<u>2.833.138.015</u>

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê đất khu công nghiệp (*)	11.386.518.897	5.975.355.611
	<u>11.386.518.897</u>	<u>5.975.355.611</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê đất khu công nghiệp (*)	291.135.508.867	133.722.112.903
	<u>291.135.508.867</u>	<u>133.722.112.903</u>

(*) Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê đất tại Khu công nghiệp Hồ Nai của Công ty. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo căn cứ vào thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	99.750.000
- Tiền đặt cọc giữ đất (*)	99.625.505.175	21.393.011.000
- Thuế GTGT các đội thi công	199.067.969	206.985.954
- Công ty Cổ phần Tam Thắng cho mượn	-	2.500.000.000
- Tiền bồi thường, hỗ trợ thực hiện dự án	485.495.676	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	544.801.852	270.277.883
	<u>100.854.870.672</u>	<u>24.470.024.837</u>
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	<u>-</u>	<u>2.500.000.000</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)

(*) Đây là khoản tiền các Công ty đặt cọc để giữ chỗ thuê đất tại dự án KCN Hồ Nai giai đoạn II.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai

Khu Công nghiệp Hồ Nai, Xã Hồ Nai 3, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

21 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	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						
Vay ngắn hạn	63.030.000.000	63.030.000.000	26.679.400.000	63.830.000.000	25.879.400.000	25.879.400.000
- Vay cá nhân ⁽¹⁾	63.030.000.000	63.030.000.000	26.679.400.000	63.830.000.000	25.879.400.000	25.879.400.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	26.000.000.000	26.000.000.000	124.400.000.000	52.000.000.000	98.400.000.000	98.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai ⁽²⁾	26.000.000.000	26.000.000.000	116.000.000.000	52.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Bến Thành ⁽³⁾	-	-	8.400.000.000	-	8.400.000.000	8.400.000.000
	<u>89.030.000.000</u>	<u>89.030.000.000</u>	<u>151.079.400.000</u>	<u>115.830.000.000</u>	<u>124.279.400.000</u>	<u>124.279.400.000</u>
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai ⁽²⁾	349.027.000.000	349.027.000.000	-	52.000.000.000	297.027.000.000	297.027.000.000
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Bến Thành ⁽³⁾	-	-	300.000.000.000	-	300.000.000.000	300.000.000.000
	<u>349.027.000.000</u>	<u>349.027.000.000</u>	<u>300.000.000.000</u>	<u>52.000.000.000</u>	<u>597.027.000.000</u>	<u>597.027.000.000</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(26.000.000.000)	(26.000.000.000)	(124.400.000.000)	(52.000.000.000)	(98.400.000.000)	(98.400.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>323.027.000.000</u>	<u>323.027.000.000</u>			<u>498.627.000.000</u>	<u>498.627.000.000</u>



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai

Khu Công nghiệp Hồ Nai, Xã Hồ Nai 3, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	31/12/2020		01/01/2020	
	Mối quan hệ			
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
- Huỳnh Đức Tấn	-	-	47.000.000.000	1.686.500.000
- Dương Thị Kiều Anh	-	-	7.000.000.000	552.167.000
- Hồ Thị Mỹ Hương	25.679.400.000	167.623.000	-	-
	25.679.400.000	167.623.000	54.000.000.000	2.238.667.000

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

- (1) Đây là các khoản vay cá nhân có thời hạn 1 năm, lãi suất 12%/năm để thực hiện đầu tư dự án xây dựng Khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn II và thanh toán Hợp đồng chuyển nhượng vườn cây cao su tại Công ty Cổ phần Cao Su Xuân Lộc. Các khoản vay được đảm bảo tín chấp.

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

- (2) Hợp đồng tín dụng số 01/6489695/2015/HĐTD Ngân Hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai ngày 06/03/2015, Văn bản sửa đổi bổ sung số 0101/6489695/2015/HĐTD ngày 22/10/2018 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 359.027.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Hồ Nai đợt 1 giai đoạn II"
 - + Thời hạn của hợp đồng: Tối đa 96 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
 - + Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần theo thông báo của BIDV tại thời điểm điều chỉnh;
 - + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành sau đầu tư của dự án, quyền thu từ các hợp đồng cho thuê đất khu công nghiệp Hồ Nai giai đoạn II theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/6489695/2015/HĐTC-HONIZ ngày 06/03/2015;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 297.027.000.000 VND, trong đó nợ phải trả trong năm tới là 90.000.000.000 VND.
- (3) Hợp đồng cho vay số BEN/20206 ngày 30/11/2020 với các điều khoản chi tiết như sau:
- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán chi phí theo Hợp đồng hợp tác khai thác vườn cây với Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 48 tháng kể từ ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
 - + Lãi suất cho vay: theo từng khế ước nhận nợ;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bằng các hợp đồng thế chấp chi tiết như sau
 - Thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh từ dự án "Dịch vụ hậu cần cảng" tại Phường Phước Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, do Công ty Cổ phần Tam Thắng làm chủ đầu tư thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tam Thắng;
 - Thế chấp bằng quyền tài sản phát sinh từ cho thuê Quyền sử dụng đất và/ hoặc tài sản gắn liền với đất tại thửa 244, 247 tờ bản đồ số 10, xã An Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương, thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su;
 - Cầm cố/ thế chấp bằng toàn bộ vốn góp/ cổ phần của Bà Đinh Bạch Nga (25 tỷ đồng, tỷ lệ 25%) Trần Thị Thương (5 tỷ đồng, tỷ lệ 5%), Huỳnh Đức Tấn (40 tỷ đồng, tỷ lệ 40%), Dương Thị Kiều Anh (30 tỷ đồng, tỷ lệ 30%) tại Công ty Cổ phần Tam Thắng;
 - Cầm cố/thế chấp bằng 4.000.001 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su tại Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc;
 - Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng hợp tác khai thác vườn cây giữa Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hồ Nai có diện tích 4.200,33 ha theo Hợp đồng liên doanh liên kết khoán thu số 754/HĐ-BTL ngày 30/5/2011 ký giữa Bộ tư lệnh Quân khu 7 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su và hợp đồng chuyển giao tài sản trên đất và Quyền liên doanh liên kết dự án trồng mới 4.200,33 ha cao su tại Trường bản Quốc gia khu vực 3 số 162/HĐKT-2016 ngày 12/7/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su và Công ty TNHH Cao su Xuân Lộc;
 - Cầm cố/thế chấp toàn bộ vốn góp/ cổ phần của các thành viên Hội đồng Quản trị tại Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc. Tổng số cổ phần tối thiểu 56% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao Su;
 - Cầm cố/thế chấp 11.864.534 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su (118.645.340.000 đồng, tỷ lệ 3,14%) tại Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc;
 - Cầm cố/thế chấp 2.699.364 cổ phần của Ông Huỳnh Đức Tấn hoặc Bà Hồ Thị Mỹ Hương tại Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc;
 - Cầm cố/thế chấp 5.993.900 cổ phần tại Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc thuộc quyền sở hữu của các cổ đông khác.
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2020 là 300.000.000.000 VND, trong đó nợ phải trả trong năm tới là 8.400.000.000 VND.

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	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	75.000.000.000	19.758.850.000	39.120.615.030	29.022.617.374	162.902.082.404
Lãi trong năm trước	-	-	-	22.647.182.813	22.647.182.813
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	2.264.718.281	(2.264.718.281)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(1.811.774.625)	(1.811.774.625)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành (*)	-	-	-	(226.471.828)	(226.471.828)
Chia cổ tức năm 2018 (10% vốn điều lệ)	-	-	-	(7.500.000.000)	(7.500.000.000)
Số dư cuối năm trước	75.000.000.000	19.758.850.000	41.385.333.311	39.866.835.453	176.011.018.764
Số dư đầu năm nay	75.000.000.000	19.758.850.000	41.385.333.311	39.866.835.453	176.011.018.764
Lãi trong năm nay	-	-	-	24.296.637.159	24.296.637.159
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	2.429.663.716	(2.429.663.716)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(1.943.730.972)	(1.943.730.972)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành (*)	-	-	-	(242.966.372)	(242.966.372)
Truy thu thuế TNDN	-	-	-	(81.550.109)	(81.550.109)
Số dư cuối năm nay	75.000.000.000	19.758.850.000	43.814.997.027	59.465.561.443	198.039.408.470

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 132/NQ-HONIZ ngày 29/05/2020, Công ty thực hiện việc tạm trích các quỹ năm 2020 và phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

Trích lợi nhuận sau thuế năm 2019:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	22.647.182.813
Trích Quỹ đầu tư phát triển (đã tạm trích trong năm 2019)	10,00	2.264.718.281
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng ban quản lý điều hành (đã tạm trích trong năm 2019)	9,00	2.038.246.453
Lợi nhuận chưa phân phối	81,00	18.344.218.079

Tạm trích lợi nhuận sau thuế năm 2020:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	24.296.637.159
Trích Quỹ đầu tư phát triển	10,00	2.429.663.716
Trích Quỹ KTPL, Quỹ khen thưởng ban điều hành	9,00	2.186.697.344
Lợi nhuận chưa phân phối	81,00	19.680.276.099

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	0,00	-	35,84	26.880.000.000
- Huỳnh Đức Tấn	23,52	17.640.200.000	23,52	17.640.200.000
- Dương Thị Kiều Anh	10,55	7.910.000.000	10,55	7.910.000.000
- Trần Thị Thương	0,00	-	4,73	3.548.000.000
- Lê Đức Quý	20,29	15.218.000.000	0,00	-
- Nguyễn Thị Trang	15,26	11.448.000.000	0,00	-
- Các cổ đông khác	30,38	22.783.800.000	25,36	19.021.800.000
	<u>100,00</u>	<u>75.000.000.000</u>	<u>100,00</u>	<u>75.000.000.000</u>

c) Các giao dịch về phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	75.000.000.000	75.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	75.000.000.000	75.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	75.000.000.000	75.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	99.750.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	7.500.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	7.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(99.750.000)	(7.400.250.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(99.750.000)	(7.400.250.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	<u>99.750.000</u>

d) **Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.500.000	7.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) **Các quỹ công ty**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	43.814.997.027	41.385.333.311
	43.814.997.027	41.385.333.311

23 . **CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

a) **Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích kinh doanh khu công nghiệp từ năm 01/01/2016 đến năm 23/05/2048 với diện tích khu đất thuê là 2.239.068,5 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) **Ngoại tệ các loại**

	31/12/2020	01/01/2020
	Đồng đô la Mỹ (USD)	Đồng đô la Mỹ (USD)
	1.105,35	1.131,75

c) **Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Ban quản lý dự án huyện Đồng Phú	49.188.430	49.188.430
- Công ty Liên Doanh Hồng Thái	120.450.000	120.450.000
- Công ty TNHH XD & TM Thiên Nam	6.600.000	6.600.000
- Công ty Xây dựng và Tư vấn Tracodi	100.000.000	100.000.000
	276.238.430	276.238.430

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng	41.865.510.296	39.064.151.971
Doanh thu dịch vụ tư vấn thiết kế, xây lắp	29.633.636	234.186.552
Doanh thu cung cấp nước	17.209.243.800	18.172.954.800
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.831.818.181	-
	62.936.205.913	57.471.293.323

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh cơ sở hạ tầng	11.931.699.643	11.999.417.976
Giá vốn dịch vụ tư vấn thiết kế, xây lắp	308.687.819	202.501.182
Giá vốn cung cấp nước	13.931.903.600	15.690.071.635
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	663.627.276	-
	<u>26.835.918.338</u>	<u>27.891.990.793</u>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	53.917.280	12.826.409
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.770.000.000	5.940.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	7.850
Doanh thu hoạt động tài chính khác	199	-
	<u>4.823.917.479</u>	<u>5.952.834.259</u>

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.876.676.499	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(711.382.000)	481.229.000
Chi phí tài chính khác	-	2.349
	<u>3.165.294.499</u>	<u>481.231.349</u>

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.590.258.475	1.706.205.653
Chi phí khấu hao tài sản cố định	25.049.088	25.049.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.810.603	220.588.706
	<u>1.791.118.166</u>	<u>1.951.843.447</u>

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	148.020.962	179.562.676
Chi phí nhân công	5.724.135.261	5.033.993.401
Chi phí khấu hao tài sản cố định	655.354.114	505.261.794
Thuế, phí, và lệ phí	504.970.137	107.820.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.046.985.598	1.058.030.336
Chi phí khác bằng tiền	1.905.691.354	1.635.097.088
	<u>9.985.157.426</u>	<u>8.519.765.752</u>

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	120.000.000	-
Thu nhập khác	1.904.392	1.811.657
	<u>121.904.392</u>	<u>1.811.657</u>

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	23.543.694.418	24.580.596.556
Các khoản điều chỉnh tăng	760.775.594	693.540.870
- Chi phí không hợp lệ	760.775.594	693.540.870
Các khoản điều chỉnh giảm	(4.770.000.000)	(5.940.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(4.770.000.000)	(5.940.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	19.534.470.012	19.334.137.426
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	1.163.741.470	(1.585.259.040)
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	18.370.728.542	20.919.396.466
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>2.069.821.148</u>	<u>1.933.413.743</u>
Giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020	(620.946.344)	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(566.586.257)	(274.200.382)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(536.566.664)	(2.225.799.618)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	<u>345.721.883</u>	<u>(566.586.257)</u>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	2.560.252.959	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.560.252.959	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	<u>512.050.592</u>	<u>-</u>
Giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020	(153.615.178)	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	-	2.840.016.740
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(512.050.592)	(2.840.016.740)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	<u>(153.615.178)</u>	<u>-</u>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.807.310.218	1.933.413.743
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>192.106.705</u>	<u>(566.586.257)</u>

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	24.296.637.159	22.647.182.813
Các khoản điều chỉnh	(2.186.697.344)	(2.038.246.453)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	(2.186.697.344)	(2.038.246.453)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	22.109.939.815	20.608.936.360
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.500.000	7.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.948	2.748

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	666.553.575	1.008.377.048
Chi phí nhân công	8.672.048.825	8.166.823.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.338.689.749	5.615.097.270
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.751.622.818	6.098.418.821
Chi phí khác bằng tiền	3.028.561.079	1.635.097.088
	35.457.476.046	22.523.813.357

34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền	3.103.641.803	-	3.206.684.478	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	79.813.739.390	(329.531.000)	6.845.817.236	(329.531.000)
Đầu tư ngắn hạn	2.077.503.756	(780.277.756)	2.077.503.756	(1.491.659.756)
	84.994.884.949	(1.109.808.756)	12.130.005.470	(1.821.190.756)

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	622.906.400.000	412.057.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	187.502.466.272	28.482.088.342
Chi phí phải trả	2.126.845.821	2.833.138.015
	812.535.712.093	443.372.226.357

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 năm 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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán 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 Tổng 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 giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2020				
Đầu tư ngắn hạn	1.297.226.000	-	-	1.297.226.000
	<u>1.297.226.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.297.226.000</u>
Tại ngày 01/01/2020				
Đầu tư ngắn hạn	585.844.000	-	-	585.844.000
	<u>585.844.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>585.844.000</u>

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 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 31/12/2020				
Tiền	3.103.641.803	-	-	3.103.641.803
Phải thu khách hàng, phải thu khác	79.484.208.390	-	-	79.484.208.390
	<u>82.587.850.193</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82.587.850.193</u>
	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2020				
Tiền	3.206.684.478	-	-	3.206.684.478
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.516.286.236	-	-	6.516.286.236
	<u>9.722.970.714</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.722.970.714</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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2020				
Vay và nợ	124.279.400.000	498.627.000.000	-	622.906.400.000
Phải trả người bán, phải trả khác	187.502.466.272	-	-	187.502.466.272
Chi phí phải trả	2.126.845.821	-	-	2.126.845.821
	<u>313.908.712.093</u>	<u>498.627.000.000</u>	<u>-</u>	<u>812.535.712.093</u>
Tại ngày 01/01/2020				
Vay và nợ	89.030.000.000	323.027.000.000	-	412.057.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	28.482.088.342	-	-	28.482.088.342
Chi phí phải trả	2.833.138.015	-	-	2.833.138.015
	<u>120.345.226.357</u>	<u>323.027.000.000</u>	<u>-</u>	<u>443.372.226.357</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	326.679.400.000	68.530.000.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	115.830.000.000	14.500.000.000

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

Theo thông báo số 43/TB-HONIZHĐQT ngày 25/02/2021 của Hội đồng quản trị Công ty về việc chi trả cổ tức năm 2019. Hội đồng quản trị Công ty đã thông báo đến quý cổ đông về việc chi trả cổ tức năm 2019 như sau:

- Tỷ lệ chi trả: 10%/cổ phiếu (mỗi cổ phiếu nhận được 1.000 VND);
- Ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông: Ngày 11/03/2021;
- Ngày thực hiện chi trả: Từ ngày 23/03/2021 (trừ Thứ bảy và Chủ nhật);
- Phương thức chi trả: Bằng tiền mặt.

Ngoài sự kiện chi trả cổ tức năm 2019 được nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên cho năm tài chính kết thúc cùng ngày này.

37 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Quasa-Geruco	Thành viên Tập đoàn
Công ty TNHH Cổ phần QUASA-GERUCO	Thành viên Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tam Thắng	Công ty do thành viên HĐQT nắm quyền kiểm soát
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	Công ty do thành viên HĐQT nắm quyền kiểm soát
Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc	Công ty do thành viên HĐQT nắm quyền kiểm soát

Công ty có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 21)

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	26.587.843.018	-
- Doanh thu bán nước sạch	17.791.200	-
- Chi phí thi công công trình	26.570.051.818	-
Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc	410.403.208.000	-
- Chuyển nhượng vườn cây cao su	400.000.000.000	-
- Chi phí khai thác mủ cao su	10.403.208.000	-
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:		
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	350.328.560	329.531.000
- Công ty Cổ phần Quasa-Geruco	329.531.000	329.531.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	20.797.560	-

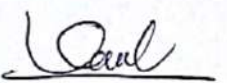
	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Phải trả cho người bán ngắn hạn	80.800.773.400	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	17.236.644.600	-
- Công ty Cổ phần Cao su Xuân Lộc	63.564.128.800	-
Người mua trả tiền trước	70.974.000	70.974.000
- Công ty TNHH Cổ phần QUASA-GERUCO	70.974.000	70.974.000
Phải trả khác	-	2.500.000.000
- Công ty Cổ phần Tam Thắng	-	2.500.000.000

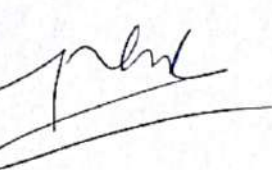
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Tổng thu nhập	
		Năm 2020	Năm 2019
		VND	VND
- Ông Huỳnh Đức Tấn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	186.200.000	36.000.000
- Bà Dương Thị Kiều Anh	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (Bổ nhiệm ngày 29/05/2020)	135.800.000	24.000.000
- Ông Trần Mạnh	Thành viên Hội đồng quản trị	100.800.000	24.000.000
- Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Thành viên Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 29/05/2020)	13.400.000	4.000.000
- Ông Nguyễn Văn Hăng	Thành viên Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 29/05/2020)	30.800.000	24.000.000
- Ông Thái Minh Quang	Thành viên Hội đồng quản trị Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày Thành viên HĐQT 29/05/2020)	433.918.271	394.928.791
- Ông Dương Đình Thóa	Thành viên Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 29/05/2020)	30.800.000	24.000.000
- Ông Nguyễn Thanh Bình	Thành viên Hội đồng quản trị (Miễn nhiệm ngày 15/11/2019)	10.400.000	12.000.000
- Ông Lương Nhật Tân	Phó Tổng Giám đốc	318.344.338	288.653.144
- Ông Lê Đức Quý	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/07/2020)	225.916.073	-
- Ông Nguyễn Văn Tài	Phó Tổng Giám đốc (Nghỉ hưu ngày 01/08/2019)	-	205.492.291


38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC kiểm toán.


Đoàn Thị Mỹ Hạnh
Người lập


Hành Hữu Hưng
Kế toán trưởng




Thái Minh Quang
Tổng Giám đốc
Đồng Nai, ngày 05 tháng 02 năm 2021