

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN**  
**Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.**  
**Điện thoại: 0274 3652 328 Fax: 0274 3652 325**  
**Mã số thuế: 3700621209**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**QUÝ 04 NĂM 2021**

**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2021 đến 31/12/2021**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.425.146.561.224</b>	<b>1.547.059.687.291</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.	9.206.919.827	211.919.302.017
111	1. Tiền		9.206.919.827	21.719.302.017
112	2. Các khoản tương đương tiền			190.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4.	1.329.988.856.928	1.248.325.798.099
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.329.988.856.928	1.248.325.798.099
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		65.471.081.312	67.421.056.196
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.	3.630.477.488	2.434.493.786
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.	758.042.980	1.347.927.681
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7.	67.124.578.624	69.680.652.509
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.042.017.780)	(6.042.017.780)
140	IV. Hàng tồn kho	9.	145.880.702	200.727.152
141	1. Hàng tồn kho		145.880.702	200.727.152
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		20.333.822.455	19.192.803.827
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17.	20.333.822.455	19.192.803.827
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.785.293.582.638</b>	<b>2.901.069.618.703</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)
220	II. Tài sản cố định		40.159.966.225	43.815.263.431
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	40.159.966.225	43.815.263.431
222	- Nguyên giá		91.915.093.406	88.915.591.482
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(51.755.127.181)	(45.100.328.051)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12.	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	13.	370.834.010.088	401.600.495.449
231	- Nguyên giá		664.556.218.598	662.224.129.798
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(293.722.208.510)	(260.623.634.349)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10.	214.497.399.410	212.987.759.472
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.677.972.714	8.686.048.832
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		204.819.426.696	204.301.710.640
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4.	372.593.900.000	467.090.963.014
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		202.839.900.000	202.839.900.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.124.000.000)	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			92.373.063.014
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.787.208.306.915	1.775.575.137.337
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14.	1.787.208.306.915	1.775.575.137.337
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.210.440.143.862</b>	<b>4.448.129.305.994</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021*  
*(tiếp theo)*

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.577.670.568.096</b>	<b>3.764.931.195.553</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>549.043.978.897</b>	<b>874.345.992.058</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.	1.594.475.839	1.198.900.318
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.	11.504.804.747	2.796.309.516
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.	11.685.596.427	6.226.568.557
314	3. Phải trả người lao động			
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18.	119.086.405	366.432.340
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19.	113.102.314.528	147.384.671.705
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20.	195.162.292.467	99.886.739.932
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	200.242.986.939	595.592.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.671.176.131	3.800.562.834
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		11.961.245.414	17.093.806.856
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.028.626.589.199</b>	<b>2.890.585.203.495</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18.	3.796.608.516	2.700.292.066
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19.	2.993.952.930.561	2.856.941.565.428
337	3. Phải trả dài hạn khác	20.	30.877.050.122	29.697.346.001
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21		1.246.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>632.769.575.766</b>	<b>683.198.110.441</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>632.769.575.766</b>	<b>683.198.110.441</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		239.999.800.000	239.999.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		139.228.744.316	110.134.217.740
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		247.791.031.450	327.314.092.701
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		145.225.389.687	132.368.826.940
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		102.565.641.763	194.945.265.761
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.210.440.143.862</b>	<b>4.448.129.305.994</b>

*[Signature]*

*[Signature]*



Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2022

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 04 năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 04 năm 2021		Quý 04 năm 2020		Năm 2021		Năm 2020	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.	106.355.081.097	68.811.026.671	271.180.199.162	263.563.247.378				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		106.355.081.097	68.811.026.671	271.180.199.162	263.563.247.378				
11	4. Giá vốn hàng bán	25.	26.764.954.225	35.902.541.653	80.177.810.021	88.855.249.615				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.590.126.872	32.908.485.018	191.002.389.141	174.707.997.763				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.	46.747.437.746	36.539.792.111	203.482.299.660	208.910.437.729				
22	7. Chi phí tài chính	27.	3.880.510.461	-5.122.787.522	4.160.496.120	369.845.371				
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.676.662.559	-5.169.281.219	1.740.751.559	135.600.000				
25	8. Chi phí bán hàng	28.	2.360.975.729	2.363.241.598	3.462.826.736	3.565.386.879				
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.	24.018.847.071	10.566.428.090	43.503.165.572	35.668.535.716				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		96.077.231.357	61.641.394.963	343.358.200.373	344.014.667.526				
31	11. Thu nhập khác	30.	908.488.342	2.083.662.600	3.321.578.353	3.741.086.360				
32	12. Chi phí khác	31.	691.848.342	1.030.694.217	2.640.734.717	2.357.725.457				
40	13. Lợi nhuận khác		216.640.000	1.052.968.383	680.843.636	1.383.360.903				
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		96.293.871.357	62.694.363.346	344.039.044.009	345.398.028.429				
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.	13.838.750.979	10.928.707.314	49.473.562.246	54.452.762.668				
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		82.455.120.378	51.765.656.032	294.565.481.763	290.945.265.761				
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33.	3.436	2.157	12.274	12.123				



Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2022

Nguyễn Hồng Văn  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		441.231.304.938	443.983.026.991
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(79.597.555.237)	(133.080.551.943)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(25.453.347.781)	(24.789.972.639)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(1.988.097.494)	(137.988.000)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(50.614.580.874)	(55.915.591.135)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		802.689.551	2.583.864.873
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(40.630.694.192)	(17.595.017.565)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>243.749.718.911</b>	<b>215.047.770.582</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và		(7.664.058.571)	(787.268.821.598)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		229.483.636	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.016.314.996.447)	(1.755.360.803.030)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.027.025.000.632	1.309.300.454.880
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		187.020.452.545	178.591.761.170
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>190.295.881.795</b>	<b>(1.054.737.408.578)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		198.996.986.939	594.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(595.592.000.000)	(1.592.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(240.162.938.000)	(82.199.405.700)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(636.757.951.061)</b>	<b>510.208.594.300</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(202.712.350.355)</b>	<b>(329.481.043.696)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>211.919.302.017</b>	<b>541.401.553.308</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(31.835)	(1.207.595)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	3.	<b>9.206.919.827</b>	<b>211.919.302.017</b>

Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2022

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04 năm 2021

### 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 29 tháng 01 năm 2021 và thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 239.999.800.000 đồng; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);
- Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu đường; xây dựng công trình điện; xây dựng công trình thủy lợi;
- San lấp mặt bằng;
- Đầu tư tài chính;
- Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Xử lý nước thải; Phân tích mẫu nước thải.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty là 12 tháng.

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4..

### 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. 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.

### 2.4 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 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 thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- 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 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 Quý 04 năm 2021 và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối Quý 04 năm 2021 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 kỳ 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.

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.

### 2.6 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 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 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 Quý 04 năm 2021 cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào 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 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.

## 2.7 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 kế 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 tháng.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối Quý 04 năm 2021 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          | 05 - 35 | năm |
| - Máy móc, thiết bị               | 05 - 10 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 08 | năm |



- Cây lâu năm	08	năm
- Tài sản cố định khác	08	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

#### 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:

- Đường	10 - 20	năm
- Cơ sở hạ tầng	04 - 25	năm

#### 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 kỳ kế toán năm 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 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. 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.16 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong Quý 04 năm 2021 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 Quý 04 năm 2021 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại, chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của Quý 04 năm 2021 báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong Quý 04 năm 2021 được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong Quý 04 năm 2021. 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 đã 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 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 của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp*

Doanh thu cho thuê lại đất của khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng ghi nhận theo số tiền phải thu của khách hàng hàng năm theo thỏa thuận trong hợp đồng cho 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.

## 2.21 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong Quý 04 năm 2021 được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong Quý 04 năm 2021 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 Quý 04 năm 2021.

*Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp*

Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và phí cơ sở hạ tầng là chi phí đền bù giải tỏa khu công nghiệp được phân bổ theo gian thuê đất, chi phí khấu hao tài sản và chi phí thực tế phát sinh có liên quan.

## 2.22 Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong Quý 04 năm 2021, không bù trừ với doanh thu hoạt

## 2.23 Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong Quý 04 năm 2021 và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### b) Ưu đãi thuế

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được miễn thuế 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2006 đến năm 2009) và giảm 50% số thuế phải nộp cho 7 năm tiếp theo (từ năm 2010 đến 2016); thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh từ năm (2005 đến năm 2019) theo điều 03 Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 và khoản 3 Điều 1 Nghị định 152/NĐ-CP ngày 06/08/2004 đối với cơ sở kinh doanh phát triển hạ tầng mới thành lập từ dự án đầu tư phát triển hạ tầng Khu công nghiệp. Việc áp dụng ưu đãi này chỉ áp dụng với thu nhập phát sinh từ diện tích của Khu Công nghiệp ban đầu, không áp dụng ưu đãi với thu nhập phát sinh từ các khu mở rộng sau này.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được miễn thuế giảm thuê đất đối với diện tích đất thuê trả tiền 1 lần; thời gian miễn giảm từ 01/07/2005 đến hết 30/09/2019.

### c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

- Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN với thuế suất 20%

## 2.24 Lãi 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

## 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

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	331.524.955	174.299.763
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.875.394.872	21.545.002.254
Các khoản tương đương tiền	-	190.200.000.000
	<b>9.206.919.827</b>	<b>211.919.302.017</b>

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.329.988.856.928	-	1.248.325.798.099	-
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng	1.329.988.856.928	-	1.248.325.798.099	-
Đầu tư dài hạn	-	-	92.373.063.014	-
Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	-	-	92.373.063.014	-
	<b>1.329.988.856.928</b>	<b>-</b>	<b>1.340.698.861.113</b>	<b>-</b>

**4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Mã CK	31/12/2021				01/01/2021			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	202.839.900.000	265.259.097.000	(2.124.000.000)	202.839.900.000	292.532.835.000	-	202.839.900.000	292.532.835.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	-	(2.124.000.000)	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long(*)	43.989.900.000	265.259.097.000	-	43.989.900.000	292.532.835.000	-	43.989.900.000	292.532.835.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-	-	28.850.000.000	-	-	28.850.000.000	-
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô Thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-	-	80.000.000.000	-	-	80.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	1.152.861.220.000	-	171.878.000.000	1.089.038.286.600	-	171.878.000.000	1.089.038.286.600
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (*)	91.000.000.000	1.152.861.220.000	-	91.000.000.000	-	-	91.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông	35.931.500.000	-	-	35.931.500.000	-	-	35.931.500.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000	-	-	7.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Cón	13.446.500.000	-	-	13.446.500.000	-	-	13.446.500.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000	-	-	24.000.000.000	-
	<b>374.717.900.000</b>	<b>1.418.120.317.000</b>	<b>(2.124.000.000)</b>	<b>374.717.900.000</b>	<b>1.381.571.121.600</b>	<b>-</b>	<b>374.717.900.000</b>	<b>1.381.571.121.600</b>

**Đầu tư vào công ty 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 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Bình Phước	40,00%	40,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Chế biến gỗ cao su
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Bình Phước	36,66%	36,66%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô Thị Nam Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Đầu tư và quản lý khu dân cư

**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 Đầu tư Sài Gòn VRG	Thành phố Hồ Chí Minh	9,02%	9,02%	Cho thuê đất hạ tầng KCN, kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông	Tỉnh Đắk Nông	12,07%	12,07%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Tỉnh Bình Dương	7,50%	7,50%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tỉnh Quảng Nam	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tỉnh Bình Dương	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, hạ tầng Khu Công nghiệp

**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
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Công ty TNHH MTV Quang Phúc	821.690.121	-	383.504.186	-
Phải thu khách hàng khác	2.808.787.367	-	2.050.989.600	-
	<b>3.630.477.488</b>	<b>-</b>	<b>2.434.493.786</b>	<b>-</b>

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
<b>Chi tiết trả trước cho người bán có số dư lớn</b>				
Công ty TNHH Tư vấn quản lý EMS	173.250.000		173.250.000	
Công ty Luật TNHH MTV Đức Tựu TPP	150.000.000		150.000.000	
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết kế - Xây dựng Đức An			241.368.845	
Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương	199.500.000		364.500.000	
Trả trước cho người bán khác	235.292.980	(57.657.780)	418.808.836	(57.657.780)
	<b>758.042.980</b>	<b>(57.657.780)</b>	<b>1.347.927.681</b>	<b>(57.657.780)</b>

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	51.925.838.624	-	63.580.442.509	-
Tạm ứng	360.000.000	-	48.000.000	-
Phải thu về lãi hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu về cổ tức Công ty CP KCN Bình Long	8.797.980.000			
Phải thu khác	56.400.000	-	67.850.000	-
	<b>67.124.578.624</b>	<b>(5.984.360.000)</b>	<b>69.680.652.509</b>	<b>(5.984.360.000)</b>



	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>	<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>

(\*) Đây là khoản đầu tư gián tiếp vào dự án Làng Biệt thự ven sông Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên hiện tại dự án đã bị Ủy Ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi để chuyển đổi mục đích. Ban lãnh đạo Công ty xác định khả năng thu hồi khoản đầu tư là khó nên Công ty đã trích lập dự phòng 100% số tiền đầu tư.

(\*\*) Đây là khoản tiền góp vốn 14 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su (nay là Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta) để Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su thực hiện nghiệp vụ đầu tư chứng khoán thuộc phạm vi kinh doanh được phép, cụ thể là hoạt động REPO chứng khoán (Hợp đồng mua bán chứng khoán chưa niêm yết có kỳ hạn) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTHK-RUBSE ngày 21/08/2007, với tỷ suất lợi nhuận cố định là 5,04%/06 tháng. Do Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta gặp khó khăn, hết hạn hợp đồng quá 3 năm chưa thanh toán phần gốc và lãi nên Công ty đã trích dự phòng 100% số tiền gốc và lãi liên quan đến khoản đầu tư.

#### 8. 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				
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
- Các khoản khác	57.657.780	-	57.657.780	-
	<b>31.292.017.780</b>	<b>-</b>	<b>31.292.017.780</b>	<b>-</b>

#### 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	145.880.702	-	200.727.152	-
	<b>145.880.702</b>	<b>-</b>	<b>200.727.152</b>	<b>-</b>



10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	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
Chi phí dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng	9.677.972.714	9.677.972.714	8.686.048.832	8.686.048.832
	<b>9.677.972.714</b>	<b>9.677.972.714</b>	<b>8.686.048.832</b>	<b>8.686.048.832</b>

- Tên Dự án: Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Quy mô diện tích: 197.958,2 m2 trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m2, đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m2

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu	197.255.078	-
- Chi phí kiểm toán nhà xưởng cho thuê NTC1	197.255.078	
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng <sup>(1)</sup>	33.765.814.866	33.841.258.034
- Chi phí đền bù	33.765.814.866	32.849.334.152
- Chi phí khảo sát		991.923.882
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 <sup>c</sup>	170.856.356.752	170.460.452.606
- Chi phí ban đầu	9.007.611.235	9.007.611.235
- Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế	5.139.090.908	5.139.090.908
- Chi phí thẩm tra	171.818.182	171.818.182
- Chi phí đền bù	156.537.836.427	156.141.932.281
	<b>204.819.426.696</b>	<b>204.301.710.640</b>

(1) Thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên Dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng;
- Địa điểm thực hiện dự án: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Tổng mức đầu tư: 491.013.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện: Năm 2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2020
- Nội dung đã thực hiện lũy kế đến ngày 31/12/2021: Dự án đã đưa vào sử dụng cho thuê phần lớn, còn hạng mục nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 chưa thực hiện.

(2) Thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên Dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;
- Địa điểm thực hiện dự án: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện: Năm 2017;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Nội dung đã thực hiện lũy kế đến ngày 31/12/2021: Một số chi phí ban đầu của dự án mở rộng khu công nghiệp; chi phí đền bù giải phóng mặt bằng.

209  
TY  
N  
:GHI  
UYÊN  
 BÌNH

**11 . 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	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	22.705.834.550	6.740.487.657	53.792.402.114	314.590.764	4.384.286.452	977.989.945	88.915.591.482
- Mua trong năm			3.090.909.091			731.420.742	3.822.329.833
- Thanh lý, nhượng bán trong năm			(822.827.909)				(822.827.909)
Số dư cuối năm	<b>22.705.834.550</b>	<b>6.740.487.657</b>	<b>56.060.483.296</b>	<b>314.590.764</b>	<b>4.384.286.452</b>	<b>1.709.410.687</b>	<b>91.915.093.406</b>
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	6.091.103.011	3.864.787.059	32.148.374.619	314.590.764	1.822.734.505	858.738.093	45.100.328.051
- Khấu hao trong năm	861.758.963	1.129.587.001	3.951.264.263	-	431.852.795	280.336.108	6.654.799.130
Số dư cuối năm	<b>6.952.861.974</b>	<b>4.994.374.060</b>	<b>36.099.638.882</b>	<b>314.590.764</b>	<b>2.254.587.300</b>	<b>1.139.074.201</b>	<b>51.755.127.181</b>
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	16.614.731.539	2.875.700.598	21.644.027.495	-	2.561.551.947	119.251.852	43.815.263.431
Tại ngày cuối năm	<b>15.752.972.576</b>	<b>1.746.113.597</b>	<b>19.960.844.414</b>	<b>-</b>	<b>2.129.699.152</b>	<b>570.336.486</b>	<b>40.159.966.225</b>

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2021 là phần mềm máy tính với nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 đồng.



**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đường	Cơ sở hạ tầng	Cộng
VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	- 238.797.864.838	423.426.264.960	662.224.129.798
- Mua trong năm	- 2.401.921.818		2.401.921.818
- Giảm do điều chỉnh quyết toán	- (69.833.018)		(69.833.018)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>- 241.129.953.638</b>	<b>423.426.264.960</b>	<b>664.556.218.598</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	- 96.956.647.483	163.666.986.866	260.623.634.349
- Khấu hao trong năm	- 11.966.603.536	21.131.970.625	33.098.574.161
- Giảm khác	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>- 108.923.251.019</b>	<b>184.798.957.491</b>	<b>293.722.208.510</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	- 141.841.217.355	259.759.278.094	401.600.495.449
Tại ngày cuối năm	<b>- 132.206.702.619</b>	<b>238.627.307.469</b>	<b>370.834.010.088</b>

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
b) Dài hạn		
Hoa hồng môi giới <sup>(1)</sup>	16.858.884.458	17.310.118.361
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	7.088.283
Chiết khấu thanh toán <sup>(2)</sup>	11.287.914.750	9.831.775.615
Tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	1.000.833.975.445	990.537.763.517
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất <sup>(4)</sup>	41.112.322.687	42.258.265.074
Chi phí trả trước dài hạn khác	221.580.975	17.271.695
Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cao Su Phước Hòa	704.000.000.000	704.000.000.000
Chi phí lãi vay trả tiền đền bù	12.893.628.600	11.612.854.792
	<b>1.787.208.306.915</b>	<b>1.775.575.137.337</b>

(1): Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty. Tỷ lệ hoa hồng môi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được quy định cụ thể trong từng hợp đồng môi giới.

(2): Đây là khoản tiền chiết khấu cho khách hàng thuê đất thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

(3): Công ty nộp tiền thuê đất trả 1 lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuê đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất, cụ thể như sau:

- Theo Thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng;
- Theo Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9 m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 đồng;

- Theo Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792 m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 đồng;
- Theo Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 359.341,8 m<sup>2</sup> đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 đồng;
- Theo Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868 m<sup>2</sup> đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 đồng;
- Theo Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m<sup>2</sup> đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 đồng;
- Biên bản quyết toán tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì các lô đất được miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019;
- Theo Thông báo số 14055/TB-CT ngày 16/08/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 26/07/2018 đến ngày 17/01/2060 cho diện tích 30.014,30 m<sup>2</sup> đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 7.481.497.300 đồng;
- Theo Thông báo số 11280/TB-CT ngày 25/05/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 17.423.665.035 đồng;
- Theo Thông báo số 12418/TB-CT ngày 01/06/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng;
- Theo thông báo số 21304, thông báo số 21305 và thông báo số 21306/TB-CT ngày 14/09/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền lệ phí thuê đất đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng.

(4) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất lô F9; J1-4; D2; P1; J1-2; J19-20 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 48.484.579.197 đồng. Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhận chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê do mảnh đất nhận lại đã cho Khách hàng khác thuê lại với giá cao hơn.

**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 nợ
		VND		VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty TNHH Thiên Phương	357.249.275	357.249.275		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	368.258.000	368.258.000	368.258.000	368.258.000
Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất tỉnh Bình Dương	312.283.865	312.283.865	312.283.865	312.283.865
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	269.801.900	269.801.900	219.738.000	219.738.000
Phải trả các đối tượng khác	286.882.799	286.882.799	298.620.453	298.620.453
	<b>1.594.475.839</b>	<b>1.594.475.839</b>	<b>1.198.900.318</b>	<b>1.198.900.318</b>

100  
CÓN  
CỔ P  
CÓN  
H TÁ  
YÊN-T

Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Juncheng	8.963.829.943	2.365.000.000
Công ty TNHH Sản Xuất TM DV Môi Trường Việt Xanh	2.021.238.945	
Các đối tượng khác	519.735.859	431.309.516
	<b>11.504.804.747</b>	<b>2.796.309.516</b>

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	-		5.664.276.220		34.258.813.515		29.393.595.931				10.529.493.804	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	19.192.803.827		-		49.751.271.337		50.614.580.874		20.056.113.364			
Thuế Thu nhập cá nhân	-		562.292.337		3.850.607.276		3.256.796.990				1.156.102.623	
Các loại thuế khác	-		-		3.000.000		3.000.000					
	<b>19.192.803.827</b>		<b>6.226.568.557</b>		<b>87.863.692.128</b>		<b>83.267.973.795</b>		<b>20.056.113.364</b>		<b>11.685.596.427</b>	

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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	119.086.405	366.432.340
- Chi phí lãi vay	119.086.405	4.257.000
- Các khoản phải trả khác	3.796.608.516	362.175.340
Chi phí phải trả dài hạn	3.796.608.516	2.700.292.066
- Chi phí chờ phân bổ	<b>3.915.694.921</b>	<b>3.066.724.406</b>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	113.102.314.528	147.384.671.705
	<u>113.102.314.528</u>	<u>147.384.671.705</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	2.993.952.930.561	2.856.941.565.428
	<u>2.993.952.930.561</u>	<u>2.856.941.565.428</u>

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.819.182.000	2.889.692.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	191.999.840.000	96.408.082.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	343.270.467	588.965.932
	<u>195.162.292.467</u>	<u>99.886.739.932</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.877.050.122	29.697.346.001
	<u>30.877.050.122</u>	<u>29.697.346.001</u>



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên

Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính  
Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn Ngân hàng Vietcombank	594.000.000.000	594.000.000.000	198.996.986.939	594.000.000.000	198.996.986.939	198.996.986.939
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000		
	<b>595.592.000.000</b>	<b>595.592.000.000</b>	<b>200.588.986.939</b>	<b>595.592.000.000</b>	<b>198.996.986.939</b>	<b>198.996.986.939</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	2.838.000.000	2.838.000.000	-	1.592.000.000	1.246.000.000	1.246.000.000
	<b>2.838.000.000</b>	<b>2.838.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.246.000.000</b>	<b>1.246.000.000</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)			(1.592.000.000)	(1.592.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>1.246.000.000</b>	<b>1.246.000.000</b>				



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên

Báo cáo tài chính

Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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		
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000		5.750.000.000		166.483.200.299		248.360.390.881		580.593.591.180
Tăng vốn trong năm trước	79.999.800.000		-		-		-		79.999.800.000
Lãi trong năm trước	-		-		-		290.945.265.761		290.945.265.761
Trích lập các quỹ	-		-		23.650.817.441		(23.650.817.441)		-
Chi quỹ đầu tư phát triển tăng vốn	-		-		(79.999.800.000)		-		(79.999.800.000)
Chi trả cổ tức năm trước	-		-		-		(80.000.000.000)		(80.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2020	-		-		-		(96.000.000.000)		(96.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-		-		-		(12.340.746.500)		(12.340.746.500)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>239.999.800.000</b>		<b>5.750.000.000</b>		<b>110.134.217.740</b>		<b>327.314.092.701</b>		<b>683.198.110.441</b>
Số dư đầu năm nay	239.999.800.000		5.750.000.000		110.134.217.740		327.314.092.701		683.198.110.441
Lãi trong năm nay	-		-		-		294.565.481.763		294.565.481.763
Chi trả cổ tức năm trước (2020)	-		-		-		(143.999.880.000)		(143.999.880.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay (2021)	-		-		-		(191.999.840.000)		(191.999.840.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		-		(8.994.296.438)		(8.994.296.438)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-		-		29.094.526.576		(29.094.526.576)		-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>239.999.800.000</b>		<b>5.750.000.000</b>		<b>139.228.744.316</b>		<b>247.791.031.450</b>		<b>632.769.575.766</b>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,85%	78.848.400.000	32,85%	78.848.400.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	20,42%	49.005.000.000	20,42%	49.005.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn VRG	19,62%	47.085.000.000	19,62%	47.085.000.000
Các cổ đông khác	27,11%	65.061.400.000	27,11%	65.061.400.000
	<b>100%</b>	<b>239.999.800.000</b>	<b>100%</b>	<b>239.999.800.000</b>

c) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND	10.000	10.000

d) Các quỹ công ty

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Quỹ đầu tư phát triển	139.228.744.316	110.134.217.740
	<b>139.228.744.316</b>	<b>110.134.217.740</b>

12  
 3 T  
 H A  
 G N  
 AN  
 N-T

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

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2021	01/01/2021
Đồng đô la Mỹ (USD)	165,05	241,45

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

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	91.980.523.361	56.782.616.675
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.112.401.487	11.683.577.587
Doanh thu khác	2.262.156.249	344.832.409
	<b>106.355.081.097</b>	<b>68.811.026.671</b>

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.770.931.467	24.423.623.411
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.640.546.577	10.981.343.788
Giá vốn khác	353.476.181	497.574.454
	<b>26.764.954.225</b>	<b>35.902.541.653</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	19.126.956.346	29.379.163.111
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.620.481.400	7.160.629.000
	<b>46.747.437.746</b>	<b>36.539.792.111</b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.676.662.559	(5.169.281.219)
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	79.815.188	46.471.695
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	2.124.000.000	
Lỗ chênh lệch tỷ giá	32.714	22.002
	<b>3.880.510.461</b>	<b>(5.122.787.522)</b>



28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.796.967.255	1.686.433.124
Chi phí dịch vụ mua ngoài	564.008.474	676.808.474
	<b>2.360.975.729</b>	<b>2.363.241.598</b>

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	16.541.026.343	15.218.922.398
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	954.192	2.044.697
Chi phí khấu hao tài sản cố định	863.827.964	365.842.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.036.016.860	3.497.413.713
Chi phí khác bằng tiền	3.577.021.712	(8.517.795.207)
	<b>24.018.847.071</b>	<b>10.566.428.090</b>

30. THU NHẬP KHÁC

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ điện, nước thu hộ	668.968.342	705.636.560
Thu nhập khác	239.520.000	1.378.026.040
	<b>908.488.342</b>	<b>2.083.662.600</b>

31. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Chi phí của tiền điện, nước thu hộ	668.968.342	705.636.560
Chi phí khác	22.880.000	325.057.657
	<b>691.848.342</b>	<b>1.030.694.217</b>

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	<b>13.838.750.979</b>	<b>10.928.707.314</b>

33. 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:

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	82.455.120.378	51.765.656.032
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong Quý 04 năm 2021	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>3.436</b>	<b>2.157</b>

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.613.581.733	1.511.478.350
Chi phí nhân công	31.093.840.706	32.199.581.795
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.576.201.200	38.398.626.506
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.682.589.255	14.886.766.172
Chi phí khác bằng tiền	36.177.589.435	41.092.719.387
	<b>127.143.802.329</b>	<b>128.089.172.210</b>

35. 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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản trương đương tiền	9.206.919.827	-	211.919.302.017	-
Phải thu khách hàng, phải thu	96.005.056.112	(31.292.017.780)	97.365.146.295	(31.292.017.780)
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.329.988.856.928	-	1.248.325.798.099	-
Đầu tư tài chính dài hạn	372.593.900.000	-	467.090.963.014	-
	<b>1.807.794.732.867</b>	<b>(31.292.017.780)</b>	<b>2.024.701.209.425</b>	<b>(31.292.017.780)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	200.242.986.939	596.838.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	227.633.818.428	130.782.986.251
Chi phí phải trả	3.915.694.921	366.432.340
	<b>431.792.500.288</b>	<b>727.987.418.591</b>

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 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 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.

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
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.206.919.827	-	-	9.206.919.827
Phải thu khách hàng, phải thu	64.713.038.332	-	-	64.713.038.332
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.329.988.856.928			1.329.988.856.928
Đầu tư tài chính dài hạn		372.593.900.000		372.593.900.000
	<u>1.403.908.815.087</u>	<u>372.593.900.000</u>	<u>-</u>	<u>1.776.502.715.087</u>

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	211.919.302.017	-	-	211.919.302.017
Phải thu khách hàng, phải thu	66.073.128.515	-	-	66.073.128.515
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.248.325.798.099			1.248.325.798.099
Đầu tư tài chính dài hạn		467.090.963.014		467.090.963.014
	<b>1.526.318.228.631</b>	<b>467.090.963.014</b>	<b>-</b>	<b>1.993.409.191.645</b>

**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
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
Vay và nợ	200.242.986.939	-	-	200.242.986.939
Phải trả người bán, phải trả khác	196.756.768.306	30.877.050.122	-	227.633.818.428
Chi phí phải trả	3.915.694.921	-	-	3.915.694.921
	<b>400.915.450.166</b>	<b>30.877.050.122</b>	<b>-</b>	<b>431.792.500.288</b>
Vay và nợ	595.592.000.000	1.246.000.000	-	596.838.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	101.085.640.250	29.697.346.001	-	130.782.986.251
Chi phí phải trả	4.163.040.856	-	-	4.163.040.856
	<b>700.840.681.106</b>	<b>30.943.346.001</b>	<b>-</b>	<b>731.784.027.107</b>

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.

**36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ**

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong Quý 04 năm 2021		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	135.880.742.939	594.000.000.000

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong Quý 04 năm 2021  
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường 123.648.000.000 398.000.000

37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN  
Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

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

Bên liên quan

Mối quan hệ


Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam  
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa  
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú  
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long  
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây  
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát  
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô Thị Nam Tân Uyên  
Công ty CP Công nghiệp An Điền  
Công ty CP Khu công nghiệp Tân Bình  
Công ty CP Sài Gòn VRG

Cổ đông lớn  
Cổ đông lớn  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty thành viên Tập đoàn CNCS Việt Nam

	Quý 04 năm 2021	Quý 04 năm 2020
	VND	VND
<b>Nhận cổ tức</b>	<b>27.620.481.400</b>	<b>7.160.629.000</b>
Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú	4.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	8.797.980.000	
Công ty CP Sài Gòn VRG	14.822.501.400	7.160.629.000
<b>Phải thu khác</b>	<b>8.797.980.000</b>	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	8.797.980.000	

39. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính quý 04 năm 2020 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.



Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bò Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2022

