

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

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



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

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 - 43 |
| Bảng cân đối kế toán | 06 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 09 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 10 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính | 11 - 43 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (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 31/12/2021.

CÔNG TY

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. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

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

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 Đỗ Hữu Phước | Chủ tịch | |
| Ông Hà Trọng Bình | Thành viên | |
| Bà Nguyễn Thị Phi Nga | Thành viên | |
| Ông Trần Hoàng Giang | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 18/06/2021) |
| Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn | Thành viên | (Bỏ nhiệm ngày 18/06/2021) |
| Ông Huỳnh Kim Nhựt | Ủy viên | (Miễn nhiệm ngày 18/06/2021) |

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 Hà Trọng Bình | Tổng Giám đốc |
| Ông Huỳnh Hữu Tín | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Trần Văn Bình | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Bò Thanh Tuấn | Kế toán trưởng |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

| | |
|--------------------------|------------|
| Bà Nguyễn Thị Triều Tiên | Trưởng ban |
| Ông Trịnh Thế Sơn | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Diệu | Thành viên |

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:

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

- 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hà Trọng Bình

Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 01 năm 2022

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 Nam Tân Uyên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 25 tháng 01 năm 2022, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 05 tháng 02 năm 2021.

Báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 có nêu vấn đề cần nhấn mạnh về việc Công ty thực hiện việc thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp từ phân bổ giá trị hợp đồng cho thuê theo số năm cho thuê bằng việc ghi nhận một lần toàn bộ giá trị hợp đồng cho thuê đối với hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp ký với Công ty Cổ phần Logistic U&I và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Việc thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu này Công ty căn cứ vào điểm 1.6.12 điều 79 Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính V/v Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Công văn số 1400/CSVN KHĐT ngày 19/10/2018 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc: Thực hiện rà soát ghi nhận doanh thu, chi phí và Báo cáo kết quả hoạt động cho thuê hạ tầng các Khu Công nghiệp. Trong năm 2021, Công ty tiếp tục áp dụng chính sách ghi nhận doanh thu một lần toàn bộ giá trị hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Giao thông Đức Tân.

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 15 tháng 02 năm 2022

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 2021

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 1.425.229.968.879 | 1.547.059.687.291 |
| 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 | | 145.880.702 | 200.727.152 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 9 | 145.880.702 | 200.727.152 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 20.417.230.110 | 19.192.803.827 |
| 153 | 1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17 | 20.417.230.110 | 19.192.803.827 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.785.063.312.366 | 2.901.069.618.703 |
| 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) |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 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 | 372.363.629.728 | 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 | | (2.354.270.272) | - |
| 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 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | <u>4.210.293.281.245</u> | <u>4.448.129.305.994</u> |

011110
CHI N
CÔNG
HÀNG
TÂN 4-

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 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 3.577.857.336.096 | 3.764.931.195.553 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 549.230.746.897 | 874.345.992.058 |
| 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 |
| 315 | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 305.854.405 | 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 | 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | | 11.961.245.414 | 17.093.806.856 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 3.028.626.589.199 | 2.890.585.203.495 |
| 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 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 632.435.945.149 | 683.198.110.441 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 22 | 632.435.945.149 | 683.198.110.441 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 239.999.800.000 | 239.999.800.000 |
| 411a | Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 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 | | 247.457.400.833 | 327.314.092.701 |
| 421a | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 145.225.389.687 | 132.368.826.940 |
| 421b | LNST chưa phân phối năm nay | | 102.232.011.146 | 194.945.265.761 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 4.210.293.281.245 | 4.448.129.305.994 |

Nguy

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng






Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2021 | | Năm 2020 | |
|-------|--|-------------|------------------------|--|------------------------|--|
| | | | VND | | VND | |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 24 | 271.180.199.162 | | 263.563.247.378 | |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | | - | | - | |
| 10 | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 271.180.199.162 | | 263.563.247.378 | |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 25 | 80.364.578.021 | | 88.855.249.615 | |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 190.815.621.141 | | 174.707.997.763 | |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 203.482.299.660 | | 208.910.437.729 | |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 27 | 4.390.766.392 | | 369.845.371 | |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 1.740.751.559 | | 135.600.000 | |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 28 | 3.462.826.736 | | 3.565.386.879 | |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | 43.503.165.572 | | 35.668.535.716 | |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 342.941.162.101 | | 344.014.667.526 | |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 30 | 3.321.578.353 | | 3.741.086.360 | |
| 32 | 12. Chi phí khác | 31 | 2.640.734.717 | | 2.357.725.457 | |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 680.843.636 | | 1.383.360.903 | |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 343.622.005.737 | | 345.398.028.429 | |
| 51 | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 32 | 49.390.154.591 | | 54.452.762.668 | |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | <u>294.231.851.146</u> | | <u>290.945.265.761</u> | |
| 70 | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 33 | 12.260 | | 11.748 | |

Nguyễn Hồng Vân Bồ Thanh Tuấn Hà Trọng Bình
 Người lập Kế toán trưởng Tổng Giám đốc





Bình Dương, ngày 25 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2021
(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-------|---|-------------|--------------------------|----------------------------|
| | | | VND | VND |
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 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 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 243.749.718.911 | 215.047.770.582 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | | (7.664.058.571) | (787.268.821.598) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | | 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 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 190.295.881.795 | (1.054.737.408.578) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 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 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | (636.757.951.061) | 510.208.594.300 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (202.712.350.355) | (329.481.043.696) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 211.919.302.017 | 541.401.553.308 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | (31.835) | (1.207.595) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 9.206.919.827 | 211.919.302.017 |


Nguyễn Hồng Vân
Người lập


Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng


Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 01 năm 2022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 141 người (tại ngày 01/01/2021 là: 143 người).

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.

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 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, phải thu khác, các khoản cho vay và 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, phải trả khác và 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 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.

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 năm 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 của 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

1105-00
HI NHÀ
ÔNG TY T
ING KIẾ
AAS
IN 4-TP.

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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: 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 - 20 | năm |
| - Máy móc, thiết bị | 03 - 08 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 08 - 10 | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 | năm |
| - Cây lâu năm | 08 | năm |
| - Tài sản cố định khác | 03 | 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 | 08 - 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 và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 . 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 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, Công ty được nhận khoản lợi nhuận cố định hàng năm, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu tài chính từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC.

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

- Chi phí tiền hỗ trợ đền bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.

- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.

- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng. và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.

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

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng 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.

2.17 . Chi phí đi vay

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

2.18 . Chi phí phải trả

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

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

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

2.20 . 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.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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.

2.22 . 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 Nam Tân Uyên tại thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm cho thuê nhà xưởng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

2.23 . 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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).



2.24 . 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;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

2.26 . 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 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.

2.27 . 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.

2.28 . Thông tin bộ phận

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 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 |
| | <u>9.206.919.827</u> | <u>211.919.302.017</u> |

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 |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 1.329.988.856.928 | - | 1.248.325.798.099 | - |
| Đầu tư dài hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | - | - | 92.373.063.014 | - |
| | <u>1.329.988.856.928</u> | <u>-</u> | <u>1.340.698.861.113</u> | <u>-</u> |

(*) Tại ngày 31/12/2021, các đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.329.988.856.928 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6,4%/năm.

Tại ngày 31/12/2021, các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 330.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

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 |
| | | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết | | 202.839.900.000 | 272.904.826.728 | (2.354.270.272) | 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 | | - |
| - Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát | | 10.000.000.000 | | (2.354.270.272) | 10.000.000.000 | | - |
| - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long(*) | MH3 | 43.989.900.000 | 265.259.097.000 | - | 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 | | - |
| - Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên | | 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 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (*) | SIP | 91.000.000.000 | 1.152.861.220.000 | - | 91.000.000.000 | 1.089.038.286.600 | - |
| - Công ty Cổ phần VRG Đắc Nông | | 35.931.500.000 | | - | 35.931.500.000 | | - |
| - Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền | | 7.500.000.000 | | - | 7.500.000.000 | | - |
| - Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn | | 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 | | - |
| | | 374.717.900.000 | 1.425.766.046.728 | (2.354.270.272) | 374.717.900.000 | 1.381.571.121.600 | - |

(*) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2021 và tại ngày 31/12/2020.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính còn lại 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.

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG có chia cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 15%; số lượng cổ phiếu mà Công ty được nhận thêm là 2.008.089 cổ phiếu; số cổ phiếu Công ty sở hữu tại ngày 31/12/2021 là 8.234.723 cổ phiếu và tại ngày 31/12/2020 là 6.226.634 cổ phiếu.

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 |

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 38.

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 | 8,86% | 8,86% | 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 |
| 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 | - |
| Công ty Cổ Phần Tekcom | 109.938.501 | - | 37.537.687 | - |
| Phải thu khách hàng khác | 2.698.848.866 | - | 2.013.451.913 | - |
| | 3.630.477.488 | - | 2.434.493.786 | - |

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 |
| Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương | 199.500.000 | - | 364.500.000 | - |
| Công ty TNHH Tư vấn quản lý EMS | 228.250.000 | - | 173.250.000 | - |
| Trả trước cho người bán khác | 330.292.980 | (57.657.780) | 810.177.681 | (57.657.780) |
| | 758.042.980 | (57.657.780) | 1.347.927.681 | (57.657.780) |

7 . PHẢI THU KHÁC

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Phải thu về cổ tức | 8.797.980.000 | - | - | - |
| 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 khác | 56.400.000 | - | 67.850.000 | - |
| | 67.124.578.624 | (5.984.360.000) | 69.680.652.509 | (5.984.360.000) |
| 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) |
| | 25.250.000.000 | (25.250.000.000) | 25.250.000.000 | (25.250.000.000) |
| c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan | | | | |
| | 8.797.980.000 | - | - | - |

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38)

(*) 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 khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này 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, Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này 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 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 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 | - |
| | <u>31.292.017.780</u> | <u>-</u> | <u>31.292.017.780</u> | <u>-</u> |

9 . HÀNG TỒN KHO

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

10 . TÀI SẢN DỠ DANG DÀI HẠN

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

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi VND | Giá gốc VND | Giá trị có thể thu hồi 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 |
| | <u>9.677.972.714</u> | <u>9.677.972.714</u> | <u>8.686.048.832</u> | <u>8.686.048.832</u> |

Thông tin chi tiết về dự án Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 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;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2021: Đang trong giai đoạn bổ sung hồ sơ để Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương chấp nhận chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch 1/2.000 của dự án.

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 (1) | 33.765.814.866 | 33.841.258.034 |
| - Chi phí đền bù | 32.852.061.425 | 32.849.334.152 |
| - Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế | - | 991.923.882 |
| - Chi phí kiểm toán dự án hoàn thành | 913.753.441 | - |
| Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2(2) | 170.856.356.752 | 170.460.452.606 |
| - Chi phí ban đầu | 9.403.515.381 | 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 | 156.141.932.281 | 156.141.932.281 |
| | <u>204.819.426.696</u> | <u>204.301.710.640</u> |

(1) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Tổng mức đầu tư: 491.013.000.000 đồng;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 288,52 ha trong đó: đất xây dựng các nhà máy 200,75ha; đất kho vận dịch vụ là 23,27 ha; đất các khu kỹ thuật 2,9ha; đất cây xanh 28,87 ha và đất giao thông 32,73ha;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2011 và hoàn thành năm 2020;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 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 và một số hạng mục đường giao thông, vỉa hè đang thực hiện phần còn lại.;

(2) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, Phường Uyên Hưng, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha.
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành năm 2022;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2021: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và đang chờ phê duyệt cấp đất của UBND tỉnh.

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 | - | - | (822.827.909) | - | - | - | (822.827.909) |
| Số dư cuối năm | 22.705.834.550 | 6.740.487.657 | 56.060.483.296 | 314.590.764 | 4.384.286.452 | 1.709.410.687 | 91.915.093.406 |
| 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 | 1.467.339.901 | 1.129.587.001 | 4.168.511.234 | - | 431.852.795 | 280.336.108 | 7.477.627.039 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (822.827.909) | - | - | - | (822.827.909) |
| Số dư cuối năm | 7.558.442.912 | 4.994.374.060 | 35.494.057.944 | 314.590.764 | 2.254.587.300 | 1.139.074.201 | 51.755.127.181 |
| 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 | 15.147.391.638 | 1.746.113.597 | 20.566.425.352 | - | 2.129.699.152 | 570.336.486 | 40.159.966.225 |

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 21.467.747.847 đồng.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2021 và 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
Bất động sản đầu tư cho thuê

| | <u>Đường</u> VND | <u>Cơ sở hạ tầng</u> VND | <u>Cộng</u> VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 238.797.864.838 | 423.426.264.960 | 662.224.129.798 |
| - Mua trong năm | 2.401.921.818 | 40.527.273 | 2.442.449.091 |
| - Giảm do điều chỉnh quyết toán | - | (110.360.291) | (110.360.291) |
| Số dư cuối năm | <u>241.199.786.656</u> | <u>423.356.431.942</u> | <u>664.556.218.598</u> |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| 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 |
| Số dư cuối năm | <u>108.923.251.019</u> | <u>184.798.957.491</u> | <u>293.722.208.510</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 141.841.217.355 | 259.759.278.094 | 401.600.495.449 |
| Tại ngày cuối năm | <u>132.276.535.637</u> | <u>238.557.474.451</u> | <u>370.834.010.088</u> |

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 15.108.538.953 VND.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | <u>31/12/2021</u> VND | <u>01/01/2021</u> VND |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾ | 16.858.884.458 | 17.310.118.361 |
| Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾ | 11.287.914.750 | 9.831.775.615 |
| Tiền thuê đất ⁽³⁾ | 988.296.707.291 | 990.537.763.517 |
| Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽⁴⁾ | 41.112.322.687 | 42.258.265.074 |
| Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cao Su Phước Hòa ⁽⁵⁾ | 704.000.000.000 | 704.000.000.000 |
| Chi phí lãi vay trả tiền đền bù | 25.430.896.754 | 11.612.854.792 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | - | 7.088.283 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 221.580.975 | 17.271.695 |
| | <u>1.787.208.306.915</u> | <u>1.775.575.137.337</u> |

(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 một 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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.

(5) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HĐ/CSPH-NTC số tiền 860.141.932.281 đồng. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 đồng và hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 đồng. Khoản chi phí này Công ty sẽ phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn | | | | |
| 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 | 644.132.074 | 644.132.074 | 298.620.453 | 298.620.453 |
| | 1.594.475.839 | 1.594.475.839 | 1.198.900.318 | 1.198.900.318 |

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 TMDV Môi trường Việt xanh | 2.021.238.945 | - |
| Người mua trả tiền trước khác | 519.735.859 | 431.309.516 |
| | 11.504.804.747 | 2.796.309.516 |

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 | - | 49.390.154.591 | 50.614.580.874 | 20.417.230.110 | - |
| 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 | - | - |
| | 19.192.803.827 | 6.226.568.557 | 87.502.575.382 | 83.267.973.795 | 20.417.230.110 | 11.685.596.427 |

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

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Chi phí phải trả ngắn hạn | | |
| Chi phí lãi vay trích trước | 119.086.405 | 366.432.340 |
| Trích trước chi phí xử lý nước thải | 186.768.000 | - |
| | 305.854.405 | 366.432.340 |
| b) Chi phí phải trả dài hạn | | |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán | 3.796.608.516 | 2.700.292.066 |
| | 3.796.608.516 | 2.700.292.066 |

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 tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN | 112.164.067.618 | 147.384.671.705 |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác | 938.246.910 | - |
| | <u>113.102.314.528</u> | <u>147.384.671.705</u> |
| b) Dài hạn | | |
| Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN | 2.993.952.930.561 | 2.856.941.565.428 |
| | <u>2.993.952.930.561</u> | <u>2.856.941.565.428</u> |
| c) Chi tiết về doanh thu trả trước | | |
| Tổng giá trị hợp đồng cho thuê | | 3.800.784.965.332 |
| Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2021 | | 580.624.018.625 |
| Số ghi doanh thu trong năm | | 113.105.701.618 |
| Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2021 | | 3.107.055.245.089 |

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê đất và 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 | 192.244.864.000 | 96.408.082.000 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 98.246.467 | 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> |

21 . CÁC KHOẢN VAY

| | 01/01/2021 | | Trong năm | | 31/12/2021 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| a) Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Vay ngắn hạn | | | | | | |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (1) | 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 (2) | 1.592.000.000 | 1.592.000.000 | 1.246.000.000 | 1.592.000.000 | 1.246.000.000 | 1.246.000.000 |
| | 595.592.000.000 | 595.592.000.000 | 200.242.986.939 | 595.592.000.000 | 200.242.986.939 | 200.242.986.939 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| - Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam (2) | 2.838.000.000 | 2.838.000.000 | - | 1.592.000.000 | 1.246.000.000 | 1.246.000.000 |
| | 2.838.000.000 | 2.838.000.000 | - | 1.592.000.000 | 1.246.000.000 | 1.246.000.000 |
| Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (1.592.000.000) | (1.592.000.000) | (1.246.000.000) | (1.592.000.000) | (1.246.000.000) | (1.246.000.000) |
| Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng | 1.246.000.000 | 1.246.000.000 | | | - | - |

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

- (1) Hợp đồng tín dụng số 107B21 ngày 27/09/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 01/107B21 ngày 12/10/2021; với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 200.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Thanh toán tiền cổ tức và bổ sung vốn lưu động;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 350 ngày kể từ ngày giải ngân;
 - + Lãi suất cho vay: Từ 4,6%/năm - 4,9%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 198.996.986.939 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền: 333.949.169.681 VND.

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

- (2) Hợp đồng tín dụng số 10-15/TDĐT-QMT/NTU ngày 25/09/2015 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 14.000.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải;
 - + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 3,6%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm là 1.246.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2022 là 1.246.000.000 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng chứng thư bảo lãnh từ Ngân hàng đối tác của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.

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 | 160.000.000.000 | 5.750.000.000 | 166.483.200.299 | 248.360.390.881 | 580.593.591.180 |
| Tăng vốn từ nguồn quỹ Đầu tư phát triển | 79.999.800.000 | - | (79.999.800.000) | - | - |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 290.945.265.761 | 290.945.265.761 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 23.650.817.441 | (23.650.817.441) | - |
| Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi | - | - | - | (12.340.746.500) | (12.340.746.500) |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2019 | - | - | - | (80.000.000.000) | (80.000.000.000) |
| Tạm ứng cổ tức năm 2020 | - | - | - | (96.000.000.000) | (96.000.000.000) |
| Số dư cuối năm trước | 239.999.800.000 | 5.750.000.000 | 110.134.217.740 | 327.314.092.701 | 683.198.110.441 |
| 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 | - | - | - | 294.231.851.146 | 294.231.851.146 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển (**) | - | - | 29.094.526.576 | (29.094.526.576) | - |
| Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (**) | - | - | - | (8.994.296.438) | (8.994.296.438) |
| Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2020 (**) | - | - | - | (143.999.880.000) | (143.999.880.000) |
| Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận năm 2021 (*) | - | - | - | (191.999.840.000) | (191.999.840.000) |
| Số dư cuối năm nay | 239.999.800.000 | 5.750.000.000 | 139.228.744.316 | 247.457.400.833 | 632.435.945.149 |

(*) Công ty tạm ứng cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 80% theo Nghị quyết 79/NQ-HĐQT-NTC của Hội đồng quản trị ngày 23/11/2021.

(**) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/2021 ngày 18/06/2021, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

| | Tỷ lệ (%) | Số tiền VND |
|---|-----------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối | 100,00% | 423.314.092.701 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển | 6,87% | 29.094.526.576 |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 2,12% | 8.994.296.438 |
| Chi trả cổ tức (bằng 100% vốn điều lệ) (Đã chi trong năm 2020: 96.000.000.000 VND) | 56,70% | 239.999.880.000 |
| Lợi nhuận chưa phân phối | 34,31% | 145.225.389.687 |

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 | 19,95% | 47.891.000.000 | 19,62% | 47.085.000.000 |
| Các cổ đông khác | 26,78% | 64.255.400.000 | 27,11% | 65.061.400.000 |
| | <u>100%</u> | <u>239.999.800.000</u> | <u>100%</u> | <u>239.999.800.000</u> |

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

| | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
|---|------------------------|------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| - Vốn góp đầu năm | 239.999.800.000 | 160.000.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong năm | - | 79.999.800.000 |
| - Vốn góp cuối năm | <u>239.999.800.000</u> | <u>239.999.800.000</u> |
| Cổ tức, lợi nhuận: | | |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm | 96.408.082.000 | 2.607.487.700 |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm | 335.999.720.000 | 176.000.000.000 |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | 143.999.880.000 | 80.000.000.000 |
| + Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | 191.999.840.000 | 96.000.000.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền | (240.162.938.000) | (82.199.405.700) |
| + Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước | (240.162.938.000) | (82.199.405.700) |
| + Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay | - | - |
| - Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm | <u>192.244.864.000</u> | <u>96.408.082.000</u> |

| | | |
|--|------------------------|------------------------|
| d) Cổ phiếu | <u>31/12/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
| 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 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 23.999.980 | 23.999.980 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 23.999.980 | 23.999.980 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 23.999.980 | 23.999.980 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND) | | |
| e) Các quỹ công ty | <u>31/12/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
| | VND | VND |
| Quỹ đầu tư phát triển | 139.228.744.316 | 110.134.217.740 |
| | <u>139.228.744.316</u> | <u>110.134.217.740</u> |
| 23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG | | |
| a) Cam kết thuê hoạt động | | |
| Công ty ký 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 ² . 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 | <u>31/12/2021</u> | <u>01/01/2021</u> |
| Đồng đô la Mỹ (USD) | 165,05 | 241,45 |
| 24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | | |
| | <u>Năm 2021</u> | <u>Năm 2020</u> |
| | VND | VND |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 255.079.317.530 | 250.081.471.689 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 12.755.309.929 | 11.547.329.863 |
| Doanh thu khác | 3.345.571.703 | 1.934.445.826 |
| | <u>271.180.199.162</u> | <u>263.563.247.378</u> |
| 25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN | | |
| | <u>Năm 2021</u> | <u>Năm 2020</u> |
| | VND | VND |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư | 57.454.597.590 | 68.893.439.960 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 22.186.100.319 | 19.961.809.655 |
| Giá vốn hoạt động khác | 723.880.112 | - |
| | <u>80.364.578.021</u> | <u>88.855.249.615</u> |

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 86.217.768.260 | 113.204.709.420 |
| Lãi bán hàng trả chậm | 19.318.469.482 | 20.531.564.014 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 97.946.060.400 | 75.174.163.600 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 1.518 | - |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | - | 695 |
| | <u>203.482.299.660</u> | <u>208.910.437.729</u> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 38) | <u>97.946.060.400</u> | <u>75.174.163.600</u> |

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 1.740.751.559 | 135.600.000 |
| Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm | 295.673.144 | 233.036.883 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 39.582 | 1.208.488 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 31.835 | - |
| Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư | 2.354.270.272 | - |
| | <u>4.390.766.392</u> | <u>369.845.371</u> |

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 2.466.392.833 | 2.550.152.976 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 996.433.903 | 1.015.233.903 |
| | <u>3.462.826.736</u> | <u>3.565.386.879</u> |

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 7.088.283 | 10.950.084 |
| Chi phí nhân công | 23.812.417.228 | 23.750.965.301 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 3.323.527.307 | 1.985.386.034 |
| Thuế, phí, lệ phí | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.296.601.153 | 7.692.836.144 |
| Chi phí khác bằng tiền | 15.060.531.601 | 2.225.398.153 |
| | <u>43.503.165.572</u> | <u>35.668.535.716</u> |

30 . THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định | 229.483.636 | - |
| Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ | 2.608.734.717 | 1.973.134.543 |
| Thu nhập khác | 483.360.000 | 1.767.951.817 |
| | 3.321.578.353 | 3.741.086.360 |

31 . CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí của tiền điện nước thu hộ | 2.608.734.717 | 1.973.134.543 |
| Chi phí khác | 32.000.000 | 384.590.914 |
| | 2.640.734.717 | 2.357.725.457 |

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 343.622.005.737 | 345.398.028.429 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 1.274.827.619 | 2.039.948.509 |
| - <i>Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành</i> | 246.000.000 | 162.000.000 |
| - <i>Chi phí không hợp lệ</i> | 1.028.827.619 | 1.877.948.509 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (97.946.060.400) | (75.174.163.600) |
| - <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i> | (97.946.060.400) | (75.174.163.600) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | 246.950.772.956 | 272.263.813.338 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%) | 49.390.154.591 | 54.452.762.668 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm | (19.192.803.827) | (17.729.975.360) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm | (50.614.580.874) | (55.915.591.135) |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm | (20.417.230.110) | (19.192.803.827) |

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:

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 294.231.851.146 | 290.945.265.761 |
| Các khoản điều chỉnh: | - | (8.994.296.438) |
| - <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i> | - | (8.994.296.438) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 294.231.851.146 | 281.950.969.323 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 23.999.980 | 23.999.980 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 12.260 | 11.748 |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

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 |
| | 127.143.802.329 | 128.089.172.210 |

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 VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 9.206.919.827 | - | 211.919.302.017 | - |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 96.005.056.112 | (31.234.360.000) | 97.365.146.295 | (31.234.360.000) |
| Các khoản cho vay | 1.329.988.856.928 | - | 1.340.698.861.113 | - |
| Đầu tư dài hạn | 91.000.000.000 | - | 91.000.000.000 | - |
| | 1.526.200.832.867 | (31.234.360.000) | 1.740.983.309.425 | (31.234.360.000) |

| | Giá trị sổ kế toán | |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
| | VND | VND |
| Nợ phải trả tài chính | | |
| 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 | 4.102.462.921 | 3.066.724.406 |
| | 431.979.268.288 | 730.687.710.657 |

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------|
| Tại ngày 31/12/2021 | | | | |
| Đầu tư dài hạn | - | 91.000.000.000 | - | 91.000.000.000 |
| | <u>-</u> | <u>91.000.000.000</u> | <u>-</u> | <u>91.000.000.000</u> |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| Đầu tư dài hạn | - | 91.000.000.000 | - | 91.000.000.000 |
| | <u>-</u> | <u>91.000.000.000</u> | <u>-</u> | <u>91.000.000.000</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, cho vay và các công cụ tài chính khác).

| | Từ 1 năm trở xuống VND | Trên 1 năm đến 5 năm VND | Trên 5 năm VND | Cộng VND |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|
| Tại ngày 31/12/2021 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 9.206.919.827 | - | - | 9.206.919.827 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 64.770.696.112 | - | - | 64.770.696.112 |
| Các khoản cho vay | 1.329.988.856.928 | - | - | 1.329.988.856.928 |
| | 1.403.966.472.867 | - | - | 1.403.966.472.867 |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 211.919.302.017 | - | - | 211.919.302.017 |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 66.130.786.295 | - | - | 66.130.786.295 |
| Các khoản cho vay | 1.248.325.798.099 | 92.373.063.014 | - | 1.340.698.861.113 |
| | 1.526.375.886.411 | 92.373.063.014 | - | 1.618.748.949.425 |

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 31/12/2021 | | | | |
| 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 | 305.854.405 | 3.796.608.516 | - | 4.102.462.921 |
| | 397.305.609.650 | 34.673.658.638 | - | 431.979.268.288 |
| Tại ngày 01/01/2021 | | | | |
| 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 | 366.432.340 | 2.700.292.066 | - | 3.066.724.406 |
| | 697.044.072.590 | 33.643.638.067 | - | 730.687.710.657 |

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 CHUYỂN TIỀN TỆ

| | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| a) Số tiền đi vay thực thu trong năm | | |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 198.996.986.939 | 594.000.000.000 |
| b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | | |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 595.592.000.000 | 1.592.000.000 |

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

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

38 . 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 Cao su Phước Hòa | Cổ đông lớn |
| Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền | Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình | Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su |

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm :

| | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
|--|-----------------------|------------------------|
| Trả cổ tức | 51.141.360.000 | 93.759.160.000 |
| Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP | 19.602.000.000 | 35.937.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa | 31.539.360.000 | 57.822.160.000 |
| Chi phí trả trước dài hạn | - | 704.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa (tiền đền bù) | - | 704.000.000.000 |
| Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản | - | 156.141.832.281 |
| Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa (tiền đền bù) | - | 156.141.832.281 |

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Nhận cổ tức | 97.946.060.400 | 75.174.163.600 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú | 14.000.000.000 | 6.800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long | 30.792.930.000 | 30.792.930.000 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây | 11.970.000.000 | 10.640.000.000 |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền | - | 750.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | 21.983.130.400 | 18.991.233.600 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình | 19.200.000.000 | 7.200.000.000 |

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|----------------------|------------|
| | VND | VND |
| Phải thu khác | 8.797.980.000 | - |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long | 8.797.980.000 | - |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

| <u>Thu nhập của người quản lý</u> | <u>Năm 2021</u> | <u>Năm 2020</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| | VND | VND |
| Thu nhập của Hà Trọng Bình - Tổng Giám đốc | 983.363.049 | 845.805.666 |
| Thu nhập của Huỳnh Hữu Tín - Phó Tổng Giám đốc | 857.649.218 | 724.388.039 |
| Thu nhập của Trần Văn Bính - Phó Tổng Giám Đốc | 799.018.271 | 524.952.966 |
| Thu nhập của Đỗ Hữu Phước - Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 48.000.000 | 50.000.000 |
| Thu nhập của Trần Công Kha - Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm từ ngày 03/06/2020) | - | 37.000.000 |
| Thu nhập của Nguyễn Thị Phi Nga - Thành viên HĐQT | 36.000.000 | 44.000.000 |
| Thu nhập của Trần Hoàng Giang - Thành viên HĐQT | 18.000.000 | - |
| Thu nhập của Nguyễn Anh Phú Nguyên - Thành viên HĐQT | 18.000.000 | - |
| Thu nhập của Huỳnh Kim Nhựt - Thành viên HĐQT | 18.000.000 | 44.000.000 |
| Thu nhập của Bồ Thanh Tuấn - Kế toán trưởng | 771.079.598 | 645.359.904 |
| Thu nhập của Nguyễn Thị Triều Tiên - Trưởng Ban kiểm soát | 715.436.189 | 593.676.441 |
| Thu nhập của Trịnh Thế Sơn - Thành viên Ban kiểm soát | 24.000.000 | 33.000.000 |
| Thu nhập của Nguyễn Thị Diệu - Thành viên Ban kiểm soát | 24.000.000 | 33.000.000 |

39 . 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 2020 đã được đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam kiểm toán.

(Handwritten signatures and a red circular stamp of Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương)

Nguyễn Hồng Vân
 Người lập

Bồ Thanh Tuấn
 Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
 Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 01 năm 2022