

Số: 034 /NTC-TCKT

Bình Dương, ngày 13 tháng 01 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD&ĐT HÀ NỘI**

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Mã chứng khoán : NTC

Địa chỉ trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình,  
Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0274.3652324 Fax: 0274.3652325

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Bò Thanh Tuấn

Địa chỉ: Tổ 4, Ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Điện thoại: 0274.3652324

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

Nội dung công bố thông tin (\*):

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên trân trọng công bố: Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2022 và văn bản giải trình chênh lệch 10% lợi nhuận sau thuế của quý 4 năm 2022 so với cùng kỳ năm trước.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/01/2023 tại đường dẫn <https://www.namtanuyen.com.vn/trang/bao-cao-tai-chinh-quy>.

Công ty cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website công ty;
- Lưu: VT.

\* Tài liệu đính kèm:

- Công văn 033/NTC-TCKT ngày 13/01/2023;
- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022.

**Người đại diện theo pháp luật  
Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Bồ Thanh Tuấn**

**CÔNG TY CP KCN  
NAM TÂN UYÊN**

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

Số: 33/NTC-TCKT

Bình Dương, ngày 13 tháng 01 năm 2023

V/v: Giải trình chênh lệch trên  
10% lợi nhuận sau thuế của quý  
04/2022 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
- Mã chứng khoán: NTC
- Địa chỉ trụ sở chính: Đường ĐT 747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại: 0274.3652328 Fax: 0274.3652325

Thực hiện theo khoản 4, điều 14, chương III của thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính – Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên giải trình trường hợp lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 04 năm 2022 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Quý 04 Năm 2022	Quý 04 Năm 2021	Chênh lệch	% tăng/ giảm
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	46.341.268.860	82.121.489.761	(35.780.220.901)	(43,57)

Nguyên nhân thay đổi: Doanh thu hoạt động tài chính kỳ này giảm (59,82 %) tương đương 27,97 tỷ đồng chủ yếu do cổ tức nhận được từ các công ty đầu tư bên ngoài thấp hơn so với cùng kỳ trước.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.



*Hà Trọng Bình*

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN**

**QUÝ 04/2022**



NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán	01 - 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	05
Thuyết minh Báo cáo tài chính	06 - 39



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.217.981.484.376</b>	<b>1.425.229.968.879</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>9.372.796.790</b>	<b>9.206.919.827</b>
111	1. Tiền		9.372.796.790	9.206.919.827
112	1. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>1.115.142.372.024</b>	<b>1.329.988.856.928</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.115.142.372.024	1.329.988.856.928
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>73.064.258.873</b>	<b>65.471.081.312</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	26.885.580.977	3.630.477.488
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	629.724.286	758.042.980
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	51.653.553.195	67.124.578.624
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.104.599.585)	(6.042.017.780)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>331.260.988</b>	<b>145.880.702</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	331.260.988	145.880.702
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>20.070.795.701</b>	<b>20.417.230.110</b>
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	20.070.795.701	20.417.230.110
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.842.612.619.982</b>	<b>2.785.063.312.366</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>40.307.370.710</b>	<b>40.159.966.225</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	40.307.370.710	40.159.966.225
222	- Nguyên giá		98.788.451.179	91.915.093.406
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(58.481.080.469)	(51.755.127.181)
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 2022  
(tiếp theo)

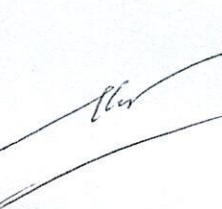
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
230	III. Bất động sản đầu tư	13	368.301.836.592	370.834.010.088
231	- Nguyên giá		710.423.768.977	664.556.218.598
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(342.121.932.385)	(293.722.208.510)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	180.575.366.503	214.497.399.410
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.677.972.714	9.677.972.714
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		170.897.393.789	204.819.426.696
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	452.363.629.728	372.363.629.728
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.839.900.000	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)	(2.354.270.272)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.801.064.416.449	1.787.208.306.915
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.801.064.416.449	1.787.208.306.915
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>4.060.594.104.358</u>	<u>4.210.293.281.245</u>

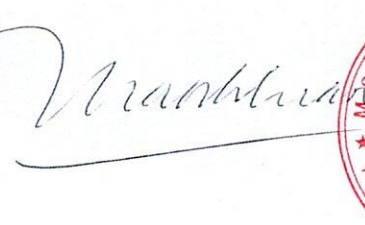
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.346.557.132.576</b>	<b>3.577.857.336.096</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>329.006.518.400</b>	<b>549.230.746.897</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.580.343.850	1.594.475.839
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	9.068.498	11.504.804.747
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	4.057.121.514	11.685.596.427
314	3. Phải trả người lao động			-
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	75.471.253	305.854.405
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	92.190.778.582	113.102.314.528
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	146.963.892.467	195.162.292.467
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	71.573.508.461	200.242.986.939
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		2.924.718.476	3.671.176.131
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		9.631.615.299	11.961.245.414
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.017.550.614.176</b>	<b>3.028.626.589.199</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.388.258.991	3.796.608.516
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.983.814.522.306	2.993.952.930.561
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	30.347.832.879	30.877.050.122
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>714.036.971.782</b>	<b>632.435.945.149</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>714.036.971.782</b>	<b>632.435.945.149</b>
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		198.075.114.545	139.228.744.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		270.212.057.237	247.457.400.833
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		157.950.449.157	145.225.389.687
421b	LNST chưa phân phối năm nay		112.261.608.080	102.232.011.146
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.060.594.104.358</b>	<b>4.210.293.281.245</b>

  
Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

  
Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc  
Bình Dương, Ngày 12 tháng 01 năm 2023



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 04/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 04 năm 2022	Quý 04 năm 2021	Lũy kế năm 2022	Lũy kế năm 2021
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.	79.722.341.352	106.355.081.097	268.399.461.060	271.180.199.162
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.722.341.352	106.355.081.097	268.399.461.060	271.180.199.162
11	4. Giá vốn hàng bán	25.	27.088.418.707	26.951.722.225	79.018.236.031	80.364.578.021
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		52.633.922.645	79.403.358.872	189.381.225.029	190.815.621.141
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.	18.782.268.303	46.747.437.746	155.577.848.560	203.482.299.660
22	7. Chi phí tài chính	27.	821.582.029	4.110.780.733	8.332.536.448	4.390.766.392
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		726.622.488	1.676.662.559	7.904.171.096	1.740.751.559
25	8. Chi phí bán hàng	28.	1.741.782.044	2.360.975.729	3.093.207.917	3.462.826.736
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.	12.386.054.329	24.018.847.071	30.913.874.815	43.503.165.572
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		56.466.772.546	95.660.193.085	302.619.454.409	342.941.162.101
31	11. Thu nhập khác	30.	2.287.976.183	908.488.342	5.051.873.933	3.321.578.353
32	12. Chi phí khác	31.	659.770.248	691.848.342	2.183.814.511	2.640.734.717
40	13. Lợi nhuận khác		1.628.205.935	216.640.000	2.868.059.422	680.843.636
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.094.978.481	95.876.833.085	305.487.513.831	343.622.005.737
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.	11.753.709.621	13.755.343.324	49.226.025.751	49.390.154.591
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		46.341.268.860	82.121.489.761	256.261.488.080	294.231.851.146
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33.	1.931	3.422	10.678	12.260

Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng



Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Ngày 12 tháng 01 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 04/2022

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			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		245.000.000.304	441.231.304.938
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(55.699.868.495)	(79.597.555.237)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(23.875.303.118)	(25.453.347.781)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(7.947.786.248)	(1.988.097.494)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(48.879.591.342)	(50.614.580.874)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.520.444.233	802.689.551
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(50.933.137.689)	(40.630.694.192)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		62.184.757.645	243.749.718.911
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(7.237.135.319)	(7.664.058.571)
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		(587.785.711.653)	(1.016.314.996.447)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		802.632.196.557	1.027.025.000.632
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(80.000.000.000)	
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		155.035.209.032	187.020.452.545
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		282.644.558.617	190.295.881.795
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		293.219.667.557	198.996.986.939
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(421.889.146.035)	(595.592.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(215.994.063.000)	(240.162.938.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(344.663.541.478)	(636.757.951.061)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		165.774.784	(202.712.350.355)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.206.919.827	211.919.302.017
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		102.179	(31.835)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	9.372.796.790	9.206.919.827

Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, Ngày 12 tháng 01 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 04/2022

### 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 một ngày 29 tháng 07 năm 2022. 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 2022 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 2022 là: 139 người (tại ngày 01/01/2022 là: 141 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.

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.

## 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.17 . Chi phí đi vay

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

## 2.18 . Chi phí phải trả

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

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

## 2.19 . 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 31/12/2022 .

#### 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 31/12/2022 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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	249.913.115	331.524.955
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.122.883.675	8.875.394.872
Các khoản tương đương tiền	-	-
	<b>9.372.796.790</b>	<b>9.206.919.827</b>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn	1.115.142.372.024	-	1.329.988.856.928	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.115.142.372.024	-	1.329.988.856.928	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
	<b>1.115.142.372.024</b>	<b>-</b>	<b>1.329.988.856.928</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, các đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.115.142.372.024 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5%/năm đến 11,5%/năm.

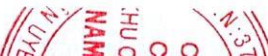
4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Mã CK	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>		<b>282.839.900.000</b>	<b>183.605.329.728</b>	<b>(2.354.270.272)</b>	<b>202.839.900.000</b>	<b>265.259.097.000</b>	<b>(2.345.270.272)</b>
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú		120.000.000.000		-	40.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát		10.000.000.000		(2.354.270.272)	10.000.000.000		(2.345.270.272)
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long(*)	MH3	43.989.900.000	175.959.600.000	-	43.989.900.000	265.259.097.000	-
- 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		-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>171.878.000.000</b>	<b>559.961.164.000</b>	<b>-</b>	<b>171.878.000.000</b>	<b>1.152.861.220.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (*)	SIP	91.000.000.000	559.961.164.000	-	91.000.000.000	1.152.861.220.000	-
- 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		-
		<b>454.717.900.000</b>	<b>743.566.493.728</b>	<b>(2.354.270.272)</b>	<b>374.717.900.000</b>	<b>1.418.120.317.000</b>	<b>(2.345.270.272)</b>

(\*) 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 31/12/2022 và tại ngày 01/01/2022.

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.



**Đầu tư vào công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt	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	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Thành phố Hồ Chí Minh	9,06%	9,06%	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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Công ty CP Đầu Tư Công Nghiệp Quang Phúc	402.971.396	-	821.690.121	-
Công ty Cổ Phần Tekcom	37.328.636	-	109.938.501	-
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.454.374.548	-	-	-
Công ty TNHH Hóa chất công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	-	-	-

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên  
Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình,  
thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính  
Kết thúc ngày 31/12/2022

Phải thu khách hàng khác	3.628.168.340	-	2.698.848.866	-
	<u>26.885.580.977</u>	<u>-</u>	<u>3.630.477.488</u>	<u>-</u>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh BD Công ty TNHH Tư vấn quản lý EMS Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi Trường Á Đông	118.938.075	-	199.500.000	-
Trả trước cho người bán khác	276.750.211	(57.657.780)	330.292.980	(57.657.780)
	<b>629.724.286</b>	<b>(57.657.780)</b>	<b>758.042.980</b>	<b>(57.657.780)</b>

**7 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về cổ tức	-	-	8.797.980.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	45.662.793.195	-	51.925.838.624	-
Tạm ứng	-	-	360.000.000	-
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	6.400.000	-	56.400.000	-
	<b>51.653.553.195</b>	<b>(5.984.360.000)</b>	<b>67.124.578.624</b>	<b>(5.984.360.000)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>	<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
- Các khoản khác	120.239.585	-	57.657.780	-
	<b>31.354.599.585</b>	<b>-</b>	<b>31.292.017.780</b>	<b>-</b>

## 9 .HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	331.260.988	-	145.880.702	-
	<b>331.260.988</b>	<b>-</b>	<b>145.880.702</b>	<b>-</b>

## 10 .TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng	9.677.972.714	9.677.972.714	9.677.972.714	9.677.972.714
	<b>9.677.972.714</b>	<b>9.677.972.714</b>	<b>9.677.972.714</b>	<b>9.677.972.714</b>

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 Uyên Hưng, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m<sup>2</sup> trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m<sup>2</sup>;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2022: 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

	31/12/2022	01/01/2022
	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)	41.037.037	33.765.814.866
- Chi phí đền bù	-	32.852.061.425
- Chi phí kiểm toán dự án hoàn thành	-	913.753.441
- Chi phí hỗ trợ phó sự cố 4.000 m <sup>3</sup>	41.037.037	
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2(2)	170.856.356.752	170.856.356.752
- Chi phí ban đầu	9.403.515.381	9.403.515.381
- 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
	<b>170.897.393.789</b>	<b>204.819.426.696</b>

(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 31/12/2022: 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 31/12/2022: 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu 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
- Mua trong năm		210.833.333	7.026.301.986				7.237.135.319
- Tăng khác	5.308.972.905		-	-	111.889.643	-	5.420.862.548
- Giảm khác			(5.784.640.094)	-	-	-	(5.784.640.094)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>28.014.807.455</b>	<b>6.951.320.990</b>	<b>57.302.145.188</b>	<b>314.590.764</b>	<b>4.496.176.095</b>	<b>1.709.410.687</b>	<b>98.788.451.179</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu 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
- Khấu hao trong năm	3.574.463.733	842.110.197	1.337.320.312	-	673.402.261	298.656.785	6.725.953.288
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.132.906.645</b>	<b>5.836.484.257</b>	<b>36.831.378.256</b>	<b>314.590.764</b>	<b>2.927.989.561</b>	<b>1.437.730.986</b>	<b>58.481.080.469</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	15.147.391.638	1.746.113.597	20.566.425.352	-	2.129.699.152	570.336.486	40.159.966.225
Tại ngày cuối năm	<b>16.881.900.810</b>	<b>1.114.836.733</b>	<b>20.470.766.932</b>	<b>-</b>	<b>1.568.186.534</b>	<b>271.679.701</b>	<b>40.307.370.710</b>

## 12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2022 và 31/12/2022 là phần mềm máy tính với nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 đồng.

**13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**a) Bất động sản đầu tư cho thuê**

	<u>Đường</u>	<u>Cơ sở hạ tầng</u>	<u>Cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	241.109.426.365	423.446.792.233	664.556.218.598
- Điều chỉnh nguyên giá do quyết toán nă	23.385.978.272	22.481.572.107	45.867.550.379
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>264.495.404.637</u></b>	<b><u>445.928.364.340</u></b>	<b><u>710.423.768.977</u></b>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	108.923.251.019	184.798.957.491	293.722.208.510
- Khấu hao trong năm	16.138.333.952	32.261.389.923	48.399.723.875
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>125.061.584.971</u></b>	<b><u>217.060.347.414</u></b>	<b><u>342.121.932.385</u></b>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	132.186.175.346	238.647.834.742	370.834.010.088
Tại ngày cuối năm	<b><u>139.433.819.666</u></b>	<b><u>228.868.016.926</u></b>	<b><u>368.301.836.592</u></b>

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới <sup>(1)</sup>	16.407.650.555	16.858.884.458
Chiết khấu thanh toán <sup>(2)</sup>	11.934.359.537	11.287.914.750
Tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	1.002.882.662.960	988.296.707.291
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất <sup>(4)</sup>	39.966.380.300	41.112.322.687
Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cao Su Phước Hòa <sup>(5)</sup>	704.000.000.000	704.000.000.000
Chi phí lãi vay trả tiền đền bù	25.738.961.522	25.430.896.754
Chi phí trả trước dài hạn khác	134.401.575	221.580.975
	<b><u>1.801.064.416.449</u></b>	<b><u>1.787.208.306.915</u></b>

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

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

(3): Công ty nộp tiền thuê đất trả 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 m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng;
- Theo Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9 m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 đồng;
- Theo Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792 m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 đồng;
- Theo Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 359.341,8 m<sup>2</sup> đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 đồng;
- Theo Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868 m<sup>2</sup> đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 đồng;
- Theo Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m<sup>2</sup> đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 đồng;
- Biên bản quyết toán tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì các lô đất được miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019;
- Theo Thông báo số 14055/TB-CT ngày 16/08/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 26/07/2018 đến ngày 17/01/2060 cho diện tích 30.014,30 m<sup>2</sup> đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 7.481.497.300 đồng;
- Theo Thông báo số 11280/TB-CT ngày 25/05/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 17.423.665.035 đồng;
- Theo Thông báo số 12418/TB-CT ngày 01/06/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng;
- Theo thông báo số 21304, thông báo số 21305 và thông báo số 21306/TB-CT ngày 14/09/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền lệ phí thuê đất đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng.

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

(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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
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
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	269.801.900	269.801.900	269.801.900	269.801.900
Công ty TNHH TM XD Công trình Đồng Tâm	497.000.000	497.000.000		
Phải trả các đối tượng khác	445.283.950	445.283.950	644.132.074	644.132.074
	<b>1.580.343.850</b>	<b>1.580.343.850</b>	<b>1.594.475.839</b>	<b>1.594.475.839</b>

**16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
JUNCHENG		8.963.829.943
Công ty TNHH Sản xuất TMDV Môi trường Việt xanh		2.021.238.945
Người mua trả tiền trước khác	9.068.498	519.735.859
	<b>9.068.498</b>	<b>11.504.804.747</b>

**17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	10.529.493.804	21.176.350.844	28.116.293.257	-	3.589.551.391
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	20.417.230.110	-	49.226.025.751	48.879.591.342	20.070.795.701	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.156.102.623	2.298.046.980	2.986.579.480	-	467.570.123
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	29.132.877.588	29.132.877.588	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>20.417.230.110</b>	<b>11.685.596.427</b>	<b>101.836.301.163</b>	<b>109.118.341.667</b>	<b>20.070.795.701</b>	<b>4.057.121.514</b>

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

**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay trích trước	75.471.253	119.086.405
Trích trước chi phí xử lý nước thải		186.768.000
	<b>75.471.253</b>	<b>305.854.405</b>
<b>b) Chi phí phải trả dài hạn</b>		
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	3.388.258.991	3.796.608.516
	<b>3.388.258.991</b>	<b>3.796.608.516</b>

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	89.185.841.986	112.164.067.618
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	3.004.936.596	938.246.910
	<b>92.190.778.582</b>	<b>113.102.314.528</b>
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	2.983.814.522.306	2.993.952.930.561
	<b>2.983.814.522.306</b>	<b>2.993.952.930.561</b>

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.602.514.000	2.819.182.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	144.250.661.000	192.244.864.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.717.467	98.246.467
	<b>146.963.892.467</b>	<b>195.162.292.467</b>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.347.832.879	30.877.050.122
	<b>30.347.832.879</b>	<b>30.877.050.122</b>



21 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (1)	198.996.986.939	198.996.986.939	293.219.667.557	420.643.146.035	71.573.508.461	71.573.508.461
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam (2)	1.246.000.000	1.246.000.000		1.246.000.000	-	-
	<b>200.242.986.939</b>	<b>200.242.986.939</b>	<b>293.219.667.557</b>	<b>421.889.146.035</b>	<b>71.573.508.461</b>	<b>71.573.508.461</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam (2)	1.246.000.000	1.246.000.000	-	1.246.000.000	-	-
	<b>1.246.000.000</b>	<b>1.246.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.246.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.246.000.000)	(1.246.000.000)		(1.246.000.000)	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	-	-			-	-

**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, bổ sung số 02/107B21 ngày 20/01/2022 ; với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 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 (31/12/2022): 2.663.298.662 đồng;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi có ký hạn được gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.
- (2) Hợp đồng tín dụng số 058B22-NTU ngày 15/06/2022, với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 400.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền cổ tức và bổ sung vốn lưu động;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 179 ngày;
  - + Lãi suất cho vay: 4,5 %;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm (31/12/2022): 68.910.209.799 đồng;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi có ký hạn được gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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

- (3) 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 0 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2022 là 0 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	239.999.800.000	5.750.000.000	110.134.217.740	327.314.092.701	683.198.110.441
Tăng vốn từ nguồn quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	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 năm 2021 (*)	-	-	-	(191.999.840.000)	(191.999.840.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>239.999.800.000</b>	<b>5.750.000.000</b>	<b>139.228.744.316</b>	<b>247.457.400.833</b>	<b>632.435.945.149</b>
Số dư đầu năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	139.228.744.316	247.457.400.833	632.435.945.149
Lãi trong năm nay	-	-	-	256.261.488.080	256.261.488.080
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	58.846.370.229	(58.846.370.229)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.660.601.447)	(6.660.601.447)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	(23.999.980.000)	(23.999.980.000)
Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	(143.999.880.000)	(143.999.880.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>239.999.800.000</b>	<b>5.750.000.000</b>	<b>198.075.114.545</b>	<b>270.212.057.237</b>	<b>714.036.971.782</b>

a) 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	19,95%	47.891.000.000
Các cổ đông khác	26,78%	64.255.400.000	26,78%	64.255.400.000
	<b>100%</b>	<b>239.999.800.000</b>	<b>100%</b>	<b>239.999.800.000</b>

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

	Quý 04/2022 VND	Quý 04/2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp đầu năm	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối năm	239.999.800.000	239.999.800.000



c) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
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)	10.000	10.000

d) Các quỹ công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	198.075.114.545	139.228.744.316
	<b>198.075.114.545</b>	<b>139.228.744.316</b>

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<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
Đồng đô la Mỹ (USD)	138,65	165,05

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

	Quý 04/2022	Quý 04/2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	62.806.600.577	91.980.523.361
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.316.167.781	12.112.401.487
Doanh thu khác	599.572.994	2.262.156.249
	<b>79.722.341.352</b>	<b>106.355.081.097</b>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 04/2022	Quý 04/2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	22.415.270.520	13.770.931.467
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.492.543.540	12.640.546.577
Giá vốn khác	180.604.647	540.244.181
	<b>27.088.418.707</b>	<b>26.951.722.225</b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 04/2022</u>	<u>quý 04/2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	18.782.227.958	19.126.956.346
Lãi chênh lệch tỷ giá	40.345	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	27.620.481.400
	<u><b>18.782.268.303</b></u>	<u><b>46.747.437.746</b></u>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 04/2022</u>	<u>quý 04/2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	726.622.488	1.906.932.831
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	94.959.541	79.815.188
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		2.124.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá		32.714
	<u><b>821.582.029</b></u>	<u><b>4.110.780.733</b></u>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<u>Quý 04/2022</u>	<u>quý 04/2021</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.204.566.163	1.796.967.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	537.215.881	564.008.474
	<u><b>1.741.782.044</b></u>	<u><b>2.360.975.729</b></u>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 04/2022</u>	<u>quý 04/2021</u>
	VND	VND
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng		954.192
Chi phí nhân công	10.148.158.992	16.541.026.343
Chi phí khấu hao tài sản cố định	885.831.300	863.827.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	353.132.619	3.036.016.860
Chi phí khác bằng tiền	998.931.418	3.577.021.712
	<u><b>12.386.054.329</b></u>	<u><b>24.018.847.071</b></u>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Quý 04/2022	Quý 04/2021
	VND	VND
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	629.529.833	668.968.342
Thu nhập khác	1.658.446.350	239.520.000
	<b>2.287.976.183</b>	<b>908.488.342</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 04/2022	Quý 04/2021
	VND	VND
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	649.770.248	668.968.342
Chi phí khác	10.000.000	22.880.000
	<b>659.770.248</b>	<b>691.848.342</b>

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý 04/2022	Quý 04/2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	<b>11.753.709.621</b>	<b>13.755.343.324</b>

**33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Quý 04/2022	Quý 04/2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	46.341.268.860	82.121.489.761
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>1.931</b>	<b>3.422</b>

**34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.431.016.247	1.613.581.733
Chi phí nhân công	26.678.015.062	31.093.840.706
Chi phí khấu hao tài sản cố định	55.125.677.163	40.576.201.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.289.313.794	17.682.589.255
Chi phí khác bằng tiền	19.501.296.497	36.177.589.435
	<b>113.025.318.763</b>	<b>127.143.802.329</b>

### 35 .CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.372.796.790	-	9.206.919.827	-
Phải thu khách hàng, phải thu	103.789.134.172	(31.234.360.000)	96.005.056.112	(31.234.360.000)
Các khoản cho vay	1.115.142.372.024	-	1.329.988.856.928	-
Đầu tư dài hạn	91.000.000.000	-	91.000.000.000	-
	<b>1.319.304.302.986</b>	<b>(31.234.360.000)</b>	<b>1.526.200.832.867</b>	<b>(31.234.360.000)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	71.573.508.461	200.242.986.939
Phải trả người bán, phải trả khác	178.892.069.196	227.633.818.428
Chi phí phải trả	3.463.730.244	4.102.462.921
	<b>253.929.307.901</b>	<b>431.979.268.288</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Đầu tư dài hạn	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000
	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Đầu tư dài hạn	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000
	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000

##### 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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.372.796.790	-	-	9.372.796.790
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.554.774.172	-	-	72.554.774.172
Các khoản cho vay	1.115.142.372.024	-	-	1.115.142.372.024
	<b>1.197.069.942.986</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.197.069.942.986</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.206.919.827	-	-	9.206.919.827
Phải thu khách hàng, phải thu	64.770.696.112	-	-	64.770.696.112
Các khoản cho vay	1.329.988.856.928	-	-	1.329.988.856.928
	<b>1.403.966.472.867</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.403.966.472.867</b>

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	71.573.508.461	-	-	71.573.508.461
Phải trả người bán, phải trả khác	148.544.236.317	30.347.832.879	-	178.892.069.196
Chi phí phải trả	75.471.253	3.388.258.991	-	3.463.730.244
	<b>220.193.216.031</b>	<b>33.736.091.870</b>	<b>-</b>	<b>253.929.307.901</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
Vay và nợ	200.242.986.939	-	-	200.242.986.939
Phải trả người bán, phải trả khác	196.756.768.306	30.877.050.122	-	227.633.818.428
Chi phí phải trả	305.854.405	3.796.608.516	-	4.102.462.921
	<b>397.305.609.650</b>	<b>34.673.658.638</b>	<b>-</b>	<b>431.979.268.288</b>

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

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

	Quý 04/2022 VND	Quý 04/2021 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	68.910.209.799	135.932.742.939
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	75.188.312.000	123.648.000.000

**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 :

	Quý 04/2022 VND	Quý 04/2021 VND
Trả cổ tức	12.785.340.000	76.712.040.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	4.900.500.000	29.403.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	7.884.840.000	47.309.040.000

	Quý 04/2022	Quý 04/2021
	VND	VND
<b>Nhận cổ tức</b>	-	<b>27.620.481.400</b>
Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú		4.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-	8.797.980.000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	-	14.822.501.400
<b>Phải thu khác</b>	-	<b>8.797.980.000</b>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-	8.797.980.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		

<b>Thu nhập của người quản lý</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	VND	VND
Thu nhập của Hà Trọng Bình - Tổng Giám đốc	444.127.070	983.363.049
Thu nhập của Huỳnh Hữu Tín - Phó Tổng Giám đốc	432.617.417	857.649.218
Thu nhập của Trần Văn Bính - Phó Tổng Giám đốc	464.461.160	799.018.271
Thu nhập của Đỗ Hữu Phước - Chủ tịch Hội đồng	48.000.000	48.000.000
Thu nhập của Nguyễn Thị Phi Nga - Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Thu nhập của Trần Hoàng Giang - Thành viên HĐQT	36.000.000	18.000.000
Thu nhập của Nguyễn Anh Phú Nguyên - Thành viên	36.000.000	18.000.000
Thu nhập của Huỳnh Kim Nhựt - Thành viên HĐQT		18.000.000
Thu nhập của Bồ Thanh Tuấn - Kế toán trưởng	431.922.693	771.079.598
Thu nhập của Nguyễn Thị Triều Tiên - Trưởng Ban	382.705.649	715.436.189
Thu nhập của Trịnh Thế Sơn - Thành viên Ban kiểm	24.000.000	24.000.000
Thu nhập của Nguyễn Thị Diệu - Thành viên Ban kiểm	24.000.000	24.000.000

### 39 .SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ báo cáo tài chính quý 04/2021 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.



Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, Ngày 12 tháng 01 năm 2023