

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

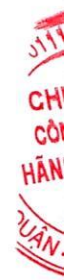
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 41
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 41



## **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 tháng 12 năm 2022.

### **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 một ngày 29 tháng 07 năm 2022. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Hội đồng Quản trị Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

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
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ 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

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 kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 2022, 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 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Hà Trọng Bình**

Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 15 tháng 02 năm 2023

## 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 15 tháng 02 năm 2023, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 02 năm 2023

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of HLB International

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.217.936.552.943</b>	<b>1.425.229.968.879</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>9.372.796.790</b>	<b>9.206.919.827</b>
111	1. Tiền		9.372.796.790	9.206.919.827
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<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	05	26.885.580.977	3.630.477.488
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	629.724.286	758.042.980
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	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>09</b>	<b>331.260.988</b>	<b>145.880.702</b>
141	1. Hàng tồn kho		331.260.988	145.880.702
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>20.025.864.268</b>	<b>20.417.230.110</b>
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	20.025.864.268	20.417.230.110
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.842.827.737.148</b>	<b>2.785.063.312.366</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	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)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
 (tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>220</b>	<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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>368.301.836.592</b>	<b>370.834.010.088</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>180.575.366.503</b>	<b>214.497.399.410</b>
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
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>04</b>	<b>452.578.746.894</b>	<b>372.363.629.728</b>
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		(2.139.153.106)	(2.354.270.272)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.801.064.416.449</b>	<b>1.787.208.306.915</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.801.064.416.449	1.787.208.306.915
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>4.060.764.290.091</b>	<b>4.210.293.281.245</b>

## 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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.346.557.132.576</b>	<b>3.577.857.336.096</b>
<b>310</b>	<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
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	22	2.924.718.476	3.671.176.131
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		9.631.615.299	11.961.245.414
<b>330</b>	<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
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>714.207.157.515</b>	<b>632.435.945.149</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>714.207.157.515</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		270.382.242.970	247.457.400.833
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		157.950.449.157	145.225.389.687
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		112.431.793.813	102.232.011.146
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>4.060.764.290.091</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 15 tháng 02 năm 2023







**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	268.399.461.060	271.180.199.162
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		268.399.461.060	271.180.199.162
11	4. Giá vốn hàng bán	26	79.018.236.031	80.364.578.021
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		189.381.225.029	190.815.621.141
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	155.577.848.560	203.482.299.660
22	7. Chi phí tài chính	28	8.117.419.282	4.390.766.392
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.904.171.096	1.740.751.559
25	8. Chi phí bán hàng	29	3.093.207.917	3.462.826.736
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	30.913.874.815	43.503.165.572
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		302.834.571.575	342.941.162.101
31	11. Thu nhập khác	31	5.051.873.933	3.321.578.353
32	12. Chi phí khác	32	2.183.814.511	2.640.734.717
40	13. Lợi nhuận khác		2.868.059.422	680.843.636
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		305.702.630.997	343.622.005.737
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	49.270.957.184	49.390.154.591
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		256.431.673.813	294.231.851.146
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	10.685	11.982

  
Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

  
Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

  
Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc  
Bình Dương, ngày 15 tháng 02 năm 2023



5-008  
HÀ  
TY TNHH  
KIỂM  
AASC  
- TP. H

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		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	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>62.184.757.645</b>	<b>243.749.718.911</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>282.644.558.617</b>	<b>190.295.881.795</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(344.663.541.478)</b>	<b>(636.757.951.061)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>165.774.784</b>	<b>(202.712.350.355)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>9.206.919.827</b>	<b>211.919.302.017</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		102.179	(31.835)
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	03	<b>9.372.796.790</b>	<b>9.206.919.827</b>

Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình

Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 15 tháng 02 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 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 được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 năm 2021 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 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, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

**Nợ phải trả tài chính**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 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 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.

### **2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi 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 kỳ 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.

### **2.5 . Tiền**

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

## 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty 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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 kỳ: Là chi phí phát sinh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng đã bỏ ra.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ 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	08 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Cây lâu năm	08	năm
- Các tài sản 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	05 - 30	năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 30	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 . 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 lựa 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 hoạt động 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.

### **2.14 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. 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.

### **2.15 . 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.

### **2.16 . Chi phí đi vay**

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

### 2.17 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

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

### 2.18 . 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.

Chi 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.

### 2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

### 2.21 . Doanh thu



Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

#### *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 hoạt động tài chính*

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

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

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

## **2.22 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

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

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ 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).

### **2.23 . 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, 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.

### **2.25 . 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 kỳ.

### **2.26 . 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.

**2.27 . Thông tin bộ phận**

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

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
	<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	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.115.142.372.024	-	1.329.988.856.928	-
	<b>1.115.142.372.024</b>	<b>-</b>	<b>1.329.988.856.928</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2022, 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.

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn có giá trị 333.939.169.681 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

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022			
	Mã chứng khoán	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>		<b>282.839.900.000</b>	<b>(2.139.153.106)</b>		<b>202.839.900.000</b>	<b>(2.354.270.272)</b>	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú (1)		120.000.000.000	-	40,00	40.000.000.000	-	40,00
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát		10.000.000.000	(2.139.153.106)	20,00	10.000.000.000	(2.354.270.272)	20,00
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long(2)	MH3	43.989.900.000	-	36,66	43.989.900.000	-	36,66
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây		28.850.000.000	-	22,17	28.850.000.000	-	22,17
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên		80.000.000.000	-	20,00	80.000.000.000	-	20,00
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		<b>171.878.000.000</b>	-		<b>171.878.000.000</b>	-	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (2)	SIP	91.000.000.000	-	9,06	91.000.000.000	-	8,86
- Công ty Cổ phần VRG Đắc Nông		35.931.500.000	-	12,07	35.931.500.000	-	12,07
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền		7.500.000.000	-	7,50	7.500.000.000	-	7,50
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn		13.446.500.000	-	2,16	13.446.500.000	-	2,16
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình		24.000.000.000	-	15,00	24.000.000.000	-	15,00
		<b>454.717.900.000</b>	<b>(2.139.153.106)</b>		<b>374.717.900.000</b>	<b>(2.354.270.272)</b>	

(1) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng, Công ty đã góp thêm 80 tỷ đồng để duy trì tỷ lệ sở hữu là 40%.

(2) Các Công ty đang niêm yết trên sàn UPCOM.

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
<i>Bên khác</i>				
Công ty TNHH MTV Quang Phúc	402.971.396	-	821.690.121	-
Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	-	-	-
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.454.374.548	-	-	-
Công ty Cổ Phần Tekcom	37.328.636	-	109.938.501	-
Các khách hàng khác	3.628.168.340	(62.581.805)	2.698.848.866	-
	<b>26.885.580.977</b>	<b>(62.581.805)</b>	<b>3.630.477.488</b>	<b>-</b>

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
<i>Bên khác</i>				
Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương	118.938.075	-	199.500.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	234.036.000	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn quản lý EMS	-	-	228.250.000	-
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>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</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>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>	-	-	8.797.980.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-	-	8.797.980.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>51.653.553.195</b>	<b>(5.984.360.000)</b>	<b>58.326.598.624</b>	<b>(5.984.360.000)</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	45.662.793.195	-	51.925.838.624	-
Khác	6.400.000	-	416.400.000	-
	<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 hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- 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 DỜ 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
	<u>9.677.972.714</u>	<u>9.677.972.714</u>	<u>9.677.972.714</u>	<u>9.677.972.714</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 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>.

**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
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	-	33.765.814.866
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 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
Dự án Hồ ứng phó sự cố môi trường 4000 m <sup>3</sup> /NTC2	41.037.037	-
	<u>170.897.393.789</u>	<u>204.819.426.696</u>

**(\*) 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 trong 5 năm, hiện dự án đang chưa có quyết định giao đất nên chưa triển khai thực hiện bắt đầu thi công;
- 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 Bình Dương.



**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
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu kỳ	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 kỳ	-	210.833.333	7.026.301.986	-	-	-	7.237.135.319
- Tăng do nghiệm thu quyết toán	5.308.972.905	-	-	-	111.889.643	-	5.420.862.548
- Giảm do điều chỉnh quyết toán	-	-	(5.784.640.094)	-	-	-	(5.784.640.094)
<b>Số dư cuối kỳ</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 kỳ	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 kỳ	3.574.463.733	842.110.197	1.337.320.312	-	673.402.261	298.656.785	6.725.953.288
<b>Số dư cuối kỳ</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 kỳ	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 kỳ	<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>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.494.201.327 đồng;

**12 . TÀI SẢN CÓ 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**

	Đường	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	241.199.786.656	423.356.431.942	664.556.218.598
- Điều chỉnh nguyên giá do quyết toán	23.385.978.272	22.481.572.107	45.867.550.379
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>264.585.764.928</b>	<b>445.838.004.049</b>	<b>710.423.768.977</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	108.923.251.019	184.798.957.491	293.722.208.510
- Khấu hao trong kỳ	16.138.333.952	32.261.389.923	48.399.723.875
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>125.061.584.971</b>	<b>217.060.347.414</b>	<b>342.121.932.385</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	132.276.535.637	238.557.474.451	370.834.010.088
Tại ngày cuối kỳ	<b>139.524.179.957</b>	<b>228.777.656.635</b>	<b>368.301.836.592</b>

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 16.769.870.710 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 193.863.164.242 VND.
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 24.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<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>1.801.064.416.449</b>	<b>1.787.208.306.915</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 mỗi 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 ngày 10/06/2020 số tiền 860.141.932.281 đồng. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 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 nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
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 người bán 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
<i>Bên khác</i>		
- 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 kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	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	-	49.270.957.184	48.879.591.342	20.025.864.268	-
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>101.881.232.596</b>	<b>109.118.341.667</b>	<b>20.025.864.268</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 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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	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
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- 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><u>92.190.778.582</u></b>	<b><u>113.102.314.528</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	2.983.814.522.306	2.993.952.930.561
	<b><u>2.983.814.522.306</u></b>	<b><u>2.993.952.930.561</u></b>
<b>c) Chi tiết về doanh thu trả trước</b>		
- <b>Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):</b>		<b>3.910.982.546.364</b>
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2022:		693.729.720.243
- Ghi nhận doanh thu trong kỳ:		141.247.525.233
- <b>Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2022:</b>		<b>3.076.005.300.888</b>

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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- 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><u>146.963.892.467</u></b>	<b><u>195.162.292.467</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.347.832.879	30.877.050.122
	<b><u>30.347.832.879</u></b>	<b><u>30.877.050.122</u></b>
<b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTEP	29.403.000.000	39.204.000.000
- Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	47.309.040.000	63.078.720.000
	<b><u>76.712.040.000</u></b>	<b><u>102.282.720.000</u></b>

	01/01/2022		Trong kỳ		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>21 . VAY</b>						
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngắn hạn	198.996.986.939	198.996.986.939	293.219.667.557	420.643.146.035	71.573.508.461	71.573.508.461
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (*)	198.996.986.939	198.996.986.939	293.219.667.557	420.643.146.035	71.573.508.461	71.573.508.461
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.246.000.000	1.246.000.000	-	1.246.000.000	-	-
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	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	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)	-	-
<b>Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn với ngân hàng TMCP Ngoại thương:**

- (1) Hợp đồng tín dụng số 107B21 ngày 27/09/2021; với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Nộp thuế TNDN quý 4/2021; Nộp thuế GTGT tháng 1/2022;
  - + Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân;
  - + Lãi suất cho vay: Từ 4,6%/năm - 9,5%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.663.298.662 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền: 333.949.169.681 VND.
- (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 VND;
  - + Mục đích vay: Nộp thuế TGTGT; trả cổ tức, trả lương thưởng;
  - + Thời hạn cho vay: 12 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Từ 8%/năm - 9,5%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 68.910.209.799 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền: 333.949.169.681 VND.

**22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự phòng quỹ tiền lương 17%	2.924.718.476	3.671.176.131
	<u>2.924.718.476</u>	<u>3.671.176.131</u>



23 . 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 kỳ trước	239.999.800.000	5.750.000.000	110.134.217.740	327.314.092.701	683.198.110.441
Lãi trong kỳ 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 từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	(191.999.840.000)	(191.999.840.000)
<b>Số dư cuối kỳ 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 kỳ này	239.999.800.000	5.750.000.000	139.228.744.316	247.457.400.833	632.435.945.149
Lãi trong kỳ này	-	-	-	256.431.673.813	256.431.673.813
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 kỳ này</b>	<b>239.999.800.000</b>	<b>5.750.000.000</b>	<b>198.075.114.545</b>	<b>270.382.242.970</b>	<b>714.207.157.515</b>

(\*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/2022 ngày 28/06/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối	100	439.457.240.834
Trích Quỹ đầu tư phát triển	13,39	58.846.370.229
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1,52	6.660.601.447
Chi trả cổ tức (bằng 90% vốn điều lệ) ( <i>Đã tạm trích trong năm 2021: 191.999.840.000VND</i> )	49,15	215.999.820.000
Lợi nhuận chưa phân phối	35,94	157.950.449.158

(\*\*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 72/NQ-HĐQT-NTC ngày 02/12/2022, Công ty công bố việc tạm ứng cổ tức bằng tiền của năm 2022 theo tỷ lệ 60% ( tương đương 6.000 đồng /cổ phiếu); thời gian chốt quyền là ngày 15/12/2022 và thời gian thực hiện chi trả là 28/06/2023.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ 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>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp đầu kỳ	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối kỳ	<b>239.999.800.000</b>	<b>239.999.800.000</b>
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	192.244.864.000	96.408.082.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	167.999.860.000	335.999.720.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	23.999.980.000	143.999.880.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	143.999.880.000	191.999.840.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(215.994.063.000)	(240.162.938.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	(215.994.063.000)	(240.162.938.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<b>144.250.661.000</b>	<b>192.244.864.000</b>

d) <b>Cổ phiếu</b>	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 bán ra công chúng	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000
e) <b>Các quỹ của Công ty</b>	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>

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

##### a) **Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- <i>Từ 1 năm trở xuống</i>	47.801.087.746	45.384.513.860
- <i>Trên 1 năm đến 5 năm</i>	56.026.466.941	39.638.025.977
- <i>Trên 5 năm</i>	1.533.730.743	1.745.279.811

##### b) **Tài sản thuê ngoài**

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

##### c) **Ngoại tệ các loại**

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

#### 25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (*)	251.762.996.926	255.079.317.530
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.609.638.814	12.755.309.929
Doanh thu khác	3.026.825.320	3.345.571.703
	<b>268.399.461.060</b>	<b>271.180.199.162</b>

(\*) Trong năm Công ty có ghi nhận tiền thuê đất 01 lần đối với một số hợp đồng cho thuê đất và ảnh hưởng của việc ghi nhận đó tới kết quả kinh doanh năm nay như sau:

	Ghi nhận theo phương pháp 1 lần	Ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian	Chênh lệch
	VND	VND	VND
Doanh thu ghi nhận trong năm 2022	23.799.445.600	548.455.172	23.250.990.428
Giá vốn ghi nhận trong năm 2022	1.697.603.688	39.419.967	1.658.183.721
Lợi nhuận ghi nhận trong năm 2022	22.101.841.912	509.035.205	21.592.806.707

Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu 1 lần trong năm nay sẽ ảnh hưởng đến việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận sụt giảm trong các năm tiếp theo như sau:

	Doanh thu VND/năm	Lợi nhuận VND/năm
Từ năm 2023 đến năm 2053 (mỗi năm suy giảm)	(730.397.605)	(678.308.064)
Năm 2054 (cho thuê đến hết ngày 24/10/2054)	(608.664.671)	(565.256.720)

## 26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	60.553.234.135	57.454.597.590
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.866.788.732	22.186.100.319
Giá vốn hoạt động khác	598.213.164	723.880.112
	<b>79.018.236.031</b>	<b>80.364.578.021</b>

## 27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	79.504.737.603	86.217.768.260
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	15.603.552.307	19.318.469.482
Cổ tức, lợi nhuận được chia	60.469.446.000	97.946.060.400
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	1.518
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	112.650	-
	<b>155.577.848.560</b>	<b>203.482.299.660</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 39)	<b>60.469.446.000</b>	<b>97.946.060.400</b>

**28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.904.171.096	1.740.751.559
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	428.365.198	295.673.144
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	154	39.582
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	31.835
Hoàn nhập/Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(215.117.166)	2.354.270.272
	<b>8.117.419.282</b>	<b>4.390.766.392</b>

**29 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.217.566.607	2.466.392.833
Chi phí dịch vụ mua ngoài	875.641.310	996.433.903
	<b>3.093.207.917</b>	<b>3.462.826.736</b>

**30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	7.088.283
Chi phí nhân công	20.427.900.912	23.812.417.228
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.018.812.974	3.323.527.307
Chi phí dự phòng	62.581.805	-
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	270.602.197	1.296.601.153
Chi phí khác bằng tiền	9.130.976.927	15.060.531.601
	<b>30.913.874.815</b>	<b>43.503.165.572</b>

**31 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	229.483.636
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	2.106.940.311	2.608.734.717
Tiền phạt thu được do vi phạm hợp đồng	930.400.000	-
Thu nhập từ tiền đặt cọc cho thuê nhà xưởng	1.058.677.506	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản của Công ty TNHH Daeil Global	477.848.844	-
Thu nhập khác	478.007.272	483.360.000
	<b>5.051.873.933</b>	<b>3.321.578.353</b>

**32 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	2.106.940.311	2.608.734.717
Chi phí khác	76.874.200	32.000.000
	<b>2.183.814.511</b>	<b>2.640.734.717</b>

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	305.702.630.997	343.622.005.737
Các khoản điều chỉnh tăng	1.121.600.923	1.274.827.619
- <i>Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành</i>	246.000.000	246.000.000
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	875.600.923	1.028.827.619
Các khoản điều chỉnh giảm	(60.469.446.000)	(97.946.060.400)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(60.469.446.000)	(97.946.060.400)
Thu nhập chịu thuế TNDN	246.354.785.920	246.950.772.956
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>49.270.957.184</b>	<b>49.390.154.591</b>
Thuế TNDN phải nộp/phải thu đầu kỳ	(20.417.230.110)	(19.192.803.827)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(48.879.591.342)	(50.614.580.874)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp/phải thu cuối kỳ</b>	<b>(20.025.864.268)</b>	<b>(20.417.230.110)</b>

**34 . 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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	256.431.673.813	294.231.851.146
Các khoản điều chỉnh	-	(6.660.601.447)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(6.660.601.447)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	256.431.673.813	287.571.249.699
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.980	23.999.980
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>10.685</b>	<b>11.982</b>

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 31/12/2022.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**35 . 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	27.391.536.464	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	15.972.973.103	17.682.589.255
Chi phí khác bằng tiền	13.104.115.786	36.177.589.435
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>113.025.318.763</b>	<b>127.143.802.329</b>

### 36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, 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 kỳ kế toán 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
	<u>-</u>	<u>91.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>91.000.000.000</u>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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 khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

##### Rủi ro về lãi suất:

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

#### Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền	9.372.796.790	-	-	9.372.796.790
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.492.192.367	-	-	72.492.192.367
Các khoản cho vay	1.115.142.372.024	-	-	1.115.142.372.024
	<b>1.197.007.361.181</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.197.007.361.181</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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
	<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 đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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
<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 có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) <b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	293.219.667.557	198.996.986.939
b) <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	421.889.146.035	595.592.000.000

### 38 . 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.

### 39 . 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

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)</b>	<b>60.469.446.000</b>	<b>97.946.060.400</b>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	10.000.000.000	14.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-	30.792.930.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	13.300.000.000	11.970.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	16.469.446.000	21.983.130.400
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	19.200.000.000	19.200.000.000
Công ty Cổ Phần Công nghiệp An Điền	1.500.000.000	-
<b>Trả cổ tức</b>	<b>123.021.080.000</b>	<b>246.013.960.000</b>
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	34.303.500.000	68.607.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	55.193.880.000	110.387.760.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	33.523.700.000	67.019.200.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>			
- Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	36.000.000	18.000.000
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên HĐQT	36.000.000	18.000.000
- Ông Huỳnh Kim Nhật	Thành viên HĐQT	-	18.000.000
- Ông Hà Trọng Bình	Tổng Giám đốc	698.127.070	729.363.049
- Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	633.617.417	656.649.218
- Ông Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	593.461.160	670.018.271
- Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban BKS	535.705.649	562.436.189
- Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
- Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

#### 40 . 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 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Nguyễn Hồng Vân  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 15 tháng 02 năm 2023