

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

NỘI DUNG

	Trang
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 - 43
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 - 43

11105
II NH
NG TY
G KIẾ
AA
-TP.

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 2023.

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 hai ngày 24 tháng 04 năm 2023. 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, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

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

Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch	
Ông Hà Trọng Bình	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 01/11/2023)
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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hà Trọng Bình	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/11/2023)
Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Bính	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 ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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



Huỳnh Hữu Tín

Phó Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024



Số: 270224.001/BCTC.HCM

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 26 tháng 02 năm 2024, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 2023, 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 27 tháng 02 năm 2024

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 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.343.608.711.146	1.217.936.552.943
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	20.536.296.559	9.372.796.790
111	1. Tiền		20.536.296.559	9.372.796.790
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.209.658.374.505	1.115.142.372.024
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.209.658.374.505	1.115.142.372.024
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		90.996.926.482	73.064.258.873
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	27.387.825.820	26.885.580.977
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	510.974.317	629.724.286
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	81.119.601.892	51.653.553.195
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.021.475.547)	(6.104.599.585)
140	IV. Hàng tồn kho	09	217.404.631	331.260.988
141	1. Hàng tồn kho		217.404.631	331.260.988
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.199.708.969	20.025.864.268
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	22.199.708.969	20.025.864.268
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.219.108.064.922	2.842.827.737.148
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
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 2023
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
220	II. Tài sản cố định		32.707.131.815	40.307.370.710
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	32.707.131.815	40.307.370.710
222	- Nguyên giá		98.322.052.997	98.788.451.179
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(65.614.921.182)	(58.481.080.469)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	333.299.450.387	368.301.836.592
231	- Nguyên giá		705.546.172.489	710.423.768.977
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(372.246.722.102)	(342.121.932.385)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	181.320.544.689	180.575.366.503
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		171.642.571.975	170.897.393.789
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	886.290.422.638	452.578.746.894
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	282.839.900.000
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		(2.111.601.362)	(2.139.153.106)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		302.919.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.785.490.515.393	1.801.064.416.449
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.785.490.515.393	1.801.064.416.449
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.562.716.776.068	4.060.764.290.091

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.602.186.957.886	3.346.557.132.576
310	I. Nợ ngắn hạn		660.332.692.682	329.006.518.400
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	719.722.669	1.580.343.850
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	277.052.304.852	9.068.498
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.264.899.905	4.057.121.514
314	4. Phải trả người lao động		3.825.000.000	2.924.718.476
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	205.661.882	75.471.253
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	96.016.814.615	92.190.778.582
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.392.841.332	146.963.892.467
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	275.925.539.821	71.573.508.461
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.929.907.606	9.631.615.299
330	II. Nợ dài hạn		2.941.854.265.204	3.017.550.614.176
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.120.493.479	3.388.258.991
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.909.977.037.638	2.983.814.522.306
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	28.756.734.087	30.347.832.879
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		960.529.818.182	714.207.157.515
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	960.529.818.182	714.207.157.515
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		275.004.616.689	198.075.114.545
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		439.775.401.493	270.382.242.970
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		140.105.567.752	157.950.449.157
421b	LNST chưa phân phối năm nay		299.669.833.741	112.431.793.813
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.562.716.776.068	4.060.764.290.091

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Tín
Phó Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	235.260.332.814	268.399.461.060
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		235.260.332.814	268.399.461.060
11	4. Giá vốn hàng bán	25	69.583.718.670	79.018.236.031
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		165.676.614.144	189.381.225.029
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	240.966.673.560	155.577.848.560
22	7. Chi phí tài chính	27	9.135.187.634	8.117.419.282
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		8.814.420.543	7.904.171.096
25	8. Chi phí bán hàng	28	3.987.242.551	3.093.207.917
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	49.491.213.348	30.913.874.815
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		344.029.644.171	302.834.571.575
31	11. Thu nhập khác	30	5.890.665.586	5.051.873.933
32	12. Chi phí khác	31	3.485.811.298	2.183.814.511
40	13. Lợi nhuận khác		2.404.854.288	2.868.059.422
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		346.434.498.459	305.702.630.997
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	46.764.664.718	49.270.957.184
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>299.669.833.741</u>	<u>256.431.673.813</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	12.486	10.462

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hữu Tín
Phó Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			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		466.155.440.678	245.000.000.304
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(29.581.727.697)	(55.699.868.495)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(22.025.461.636)	(23.875.303.118)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(8.684.229.914)	(7.947.786.248)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(48.938.509.419)	(48.879.591.342)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.507.505.172	4.520.444.233
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.782.335.376)	(50.933.137.689)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		322.650.681.808	62.184.757.645
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(1.524.857.950)	(7.237.135.319)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		165.454.545	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.227.321.740.120)	(587.785.711.653)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		829.886.737.639	802.632.196.557
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(130.765.124.000)	(80.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		205.706.650.040	155.035.209.032
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(323.852.879.846)	282.644.558.617
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		355.341.065.381	293.219.667.557
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(150.989.034.021)	(421.889.146.035)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(191.986.331.000)	(215.994.063.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		12.365.700.360	(344.663.541.478)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.163.502.322	165.774.784
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.372.796.790	9.206.919.827
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.553)	102.179
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	20.536.296.559	9.372.796.790

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Huỳnh Hữu Tín
Phó Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

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 hai ngày 24 tháng 04 năm 2023. 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, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 239.999.800.000 VND; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 139 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 139 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 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4 . 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 năm tài chính 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.

2.5 . 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 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.

2.6 . Tiền

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

2.7 . 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 năm.

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.

2.8 . 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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: 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 năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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

2.11 . 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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . 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.

2.14 . 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 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 VND 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 để 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 tiền 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phân chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

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 . 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.

2.20 . 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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, 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 và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng 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 được phê duyệt, đã phát sinh thực tế 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).

2.23 . 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 năm, 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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023, 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 năm.

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 ngày 31/12/2023 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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	266.197.193	249.913.115
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.270.099.366	9.122.883.675
	20.536.296.559	9.372.796.790

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.209.658.374.505	-	1.115.142.372.024	-
Đầu tư dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	302.919.000.000	-	-	-
	1.512.577.374.505	-	1.115.142.372.024	-

(*) Tại ngày 31/12/2023, Đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.209.658.374.505 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm đến 10,8%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2023, Đầu tư dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng có giá trị 302.919.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,6%/năm đến 6%/năm.

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn có giá trị 353.011.374.548 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	413.605.024.000	(2.111.601.362)	326.490.228.000	282.839.900.000	(2.139.153.106)	175.959.600.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	-	-	120.000.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	(2.111.601.362)	-	10.000.000.000	(2.139.153.106)	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long (mã CK MH3) (*)	174.755.024.000	-	326.490.228.000	43.989.900.000	-	175.959.600.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-	-	28.850.000.000	-	-
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-	-	80.000.000.000	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	-	523.728.382.800	171.878.000.000	-	559.961.164.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (mã CK SIP) (*)	91.000.000.000	-	523.728.382.800	91.000.000.000	-	559.961.164.000
- 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	-	-
	585.483.024.000	(2.111.601.362)	850.218.610.800	454.717.900.000	(2.139.153.106)	735.920.764.000

(*) Các Công ty đang niêm yết trên sàn HOSE và đăng ký giao dịch UPCOM. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày 30/12/2022 và 29/12/2023.

Trong năm, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long phát hành thêm 12.000.000 cổ phiếu tăng vốn điều lệ; Công ty đã mua thêm 4.670.183 cổ phiếu với giá mua là 28.000 VND/Cổ phiếu. Sau khi mua thêm số lượng cổ phiếu Công ty sở hữu là 9.069.173 cổ phiếu (trong đó 271.193 cổ phiếu bị hạn chế giao dịch đến hết 07/10/2024) tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 37,79%.

Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Bình Phước	40,00%	40,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Chế biến Gỗ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Bình Phước	37,79%	37,79%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Tp Hồ Chí Minh	9,06%	9,06%	Đầu tư Khu Công nghiệp, bất động sản
Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông	Tỉnh Đắk Nông	12,07%	12,07%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Tỉnh Bình Dương	7,50%	7,50%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tỉnh Quảng Nam	2,16%	2,16%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tỉnh Bình Dương	15,00%	15,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV Quang Phúc	32.695.112	-	402.971.396	-
Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	(10.681.369.028)	21.362.738.057	-
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.468.774.296	(1.015.182.234)	1.454.374.548	-
Các khách hàng khác	4.523.618.355	(196.021.305)	3.665.496.976	(62.581.805)
	27.387.825.820	(11.892.572.567)	26.885.580.977	(62.581.805)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương	-	-	118.938.075	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	234.036.000	-	234.036.000	-
Trả trước cho người bán khác	276.938.317	(144.542.980)	276.750.211	(57.657.780)
	510.974.317	(144.542.980)	629.724.286	(57.657.780)

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	75.135.241.892	-	45.662.793.195	-
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	-
	81.119.601.892	(5.984.360.000)	51.653.553.195	(5.984.360.000)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
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	75.135.241.892	-	45.662.793.195	-
Khác	-	-	6.400.000	-
	81.119.601.892	(5.984.360.000)	51.653.553.195	(5.984.360.000)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)

(*) 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 VND 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/HĐHCHK-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

	31/12/2023		01/01/2023	
	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				
Phải thu khách hàng	23.821.829.047	11.929.256.480	62.581.805	-
- Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	10.681.369.029	-	-
- Công ty Cổ phần Điện lực Hoàng Ngân	1.468.774.296	453.592.062	-	-
- Các đối tượng khác	990.316.694	794.295.389	62.581.805	-
Phải thu khác	31.234.360.000	-	31.234.360.000	-
- 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	-
Trả trước cho người bán	144.542.980	-	57.657.780	-
- Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng An Lạc	86.885.200	-	-	-
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng An Khang	57.657.780	-	57.657.780	-
	<u>55.200.732.027</u>	<u>11.929.256.480</u>	<u>31.354.599.585</u>	<u>-</u>

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	217.404.631	-	331.260.988	-
	<u>217.404.631</u>	<u>-</u>	<u>331.260.988</u>	<u>-</u>

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	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 nhà ở KCN 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 Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m² trong đó diện tích nhà ở là 87.548,66 m², đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m².
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2(*)	170.890.720.123	170.856.356.752
- Chi phí ban đầu	9.437.878.752	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 ³ /NTC2	-	41.037.037
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	151.851.852	-
Hạng mục Phòng cháy chữa cháy	600.000.000	-
	<u>171.642.571.975</u>	<u>170.897.393.789</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, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm, hiện dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023.
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: 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 đã được quyết định giao đất đợt 1 số 1343/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương. Theo Quyết định 1343 diện tích đất được giao đợt 1 là 344,337 ha, số diện tích đất còn lại Công ty đang đề nghị tỉnh giao đất đợt 2. Công ty đang triển khai làm hồ sơ xin giấy phép xây dựng và thực hiện thi công dự án ngay sau khi được cấp phép.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	28.014.807.455	6.951.320.990	57.302.145.188	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.788.451.179
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(466.398.182)	-	-	-	(466.398.182)
Số dư cuối năm	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	11.132.906.645	5.836.484.257	36.831.378.256	314.590.764	2.927.989.561	1.437.730.986	58.481.080.469
- Khấu hao trong năm	1.733.706.086	670.092.505	4.513.225.046	-	431.852.796	251.362.462	7.600.238.895
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(466.398.182)	-	-	-	(466.398.182)
Số dư cuối năm	12.866.612.731	6.506.576.762	40.878.205.120	314.590.764	3.359.842.357	1.689.093.448	65.614.921.182
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	16.881.900.810	1.114.836.733	20.470.766.932	-	1.568.186.534	271.679.701	40.307.370.710
Tại ngày cuối năm	15.148.194.724	444.744.228	15.957.541.886	-	1.136.333.738	20.317.239	32.707.131.815

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 29.146.478.969 VND;

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023 là phần mềm máy tính đã khấu hao hết vẫn còn đang sử dụng có nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đường	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	264.585.764.928	445.838.004.049	710.423.768.977
- Tăng do XDCB hoàn thành	-	779.679.764	779.679.764
- Thanh lý, nhượng bán	-	(5.657.276.252)	(5.657.276.252)
Số dư cuối năm	264.585.764.928	440.960.407.561	705.546.172.489
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	125.061.584.971	217.060.347.414	342.121.932.385
- Khấu hao trong năm	13.226.658.714	21.203.946.817	34.430.605.531
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.305.815.814)	(4.305.815.814)
Số dư cuối năm	138.288.243.685	233.958.478.417	372.246.722.102
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	139.524.179.957	228.777.656.635	368.301.836.592
Tại ngày cuối năm	126.297.521.243	207.001.929.144	333.299.450.387

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 17.661.620.819 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 217.091.503.672 VND (doanh thu năm 2022 là 251.762.996.926 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 23.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. 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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾	15.956.416.652	16.407.650.555
Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾	11.586.056.332	11.934.359.537
Tiền thuê đất ⁽³⁾	989.341.420.799	1.002.882.662.960
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽⁴⁾	38.820.437.913	39.966.380.300
Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cao su Phước Hòa ⁽⁵⁾	704.000.000.000	704.000.000.000
Chi phí lãi vay trả tiền đền bù tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 ⁽⁵⁾	25.738.961.522	25.738.961.522
Chi phí trả trước dài hạn khác	47.222.175	134.401.575
	1.785.490.515.393	1.801.064.416.449

- (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 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 VND;
 - Theo Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 VND;
 - Theo Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 VND;
 - Theo Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 359.341,8 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 VND;
 - Theo Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 VND;
 - Theo Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 VND;
 - Biên bản quyết toán tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì các lô đất được miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019;
 - Theo Thông báo số 14055/TB-CT ngày 16/08/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 26/07/2018 đến ngày 17/01/2060 cho diện tích 30.014,30 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 7.481.497.300 VND;
 - 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 VND;
 - 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 VND;
 - 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 50.323.400 VND.

(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 VND. 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 VND. 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 VND và giá trị hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 VND. Chi phí lãi vay vốn hóa là tiền lãi phát sinh của khoản vay ngân hàng để trả cho tiền đền bù của dự án. Các khoản chi phí này Công ty sẽ phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	-	-	368.258.000	368.258.000
Công ty TNHH Kỹ thuật công nghệ Đặng Tiên	244.269.200	244.269.200	-	-
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	205.651.569	205.651.569	445.283.950	445.283.950
	719.722.669	719.722.669	1.580.343.850	1.580.343.850

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Sản xuất Khuôn lựu Hồng Lợi	-	3.281.925
Các Công ty và cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2.	274.138.328.208	-
Người mua trả tiền trước khác	2.913.976.644	5.786.573
	277.052.304.852	9.068.498

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	-	3.589.551.391	14.431.676.889	17.180.071.022	-	841.157.258
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	20.025.864.268	-	46.764.664.718	48.938.509.419	22.199.708.969	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	467.570.123	2.039.141.061	2.082.968.537	-	423.742.647
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	20.025.864.268	4.057.121.514	63.238.482.668	68.204.548.978	22.199.708.969	1.264.899.905

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	205.661.882	75.471.253
	205.661.882	75.471.253
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuê đất khi nhận 01 lần	3.120.493.479	3.388.258.991
	3.120.493.479	3.388.258.991

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	92.778.908.621	89.185.841.986
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	1.904.805.719	3.004.936.596
- Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	1.333.100.275	-
	96.016.814.615	92.190.778.582
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	2.909.977.037.638	2.983.814.522.306
	2.909.977.037.638	2.983.814.522.306
c) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 31/12/2023		
- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):		3.926.546.460.791
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2023:		834.468.667.149
- Ghi nhận doanh thu trong năm:		89.321.847.383
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2023:		3.002.755.946.259

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.017.853.448	2.602.514.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	264.290.000	144.250.661.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.697.884	110.717.467
	1.392.841.332	146.963.892.467
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	28.756.734.087	30.347.832.879
	28.756.734.087	30.347.832.879
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	-	29.403.000.000
- Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	-	47.309.040.000
	-	76.712.040.000

21 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	71.573.508.461	71.573.508.461	355.341.065.381	150.989.034.021	275.925.539.821	275.925.539.821
	71.573.508.461	71.573.508.461	355.341.065.381	150.989.034.021	275.925.539.821	275.925.539.821

Chi tiết các hợp đồng vay tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương

(1) 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 TNDN, thuế GTGT, trả cổ tức, trả lương thưởng;
- + Thời hạn cho vay: theo từng kế ước nhận nợ;
- + Lãi suất cho vay: Từ 5,6%/năm - 8%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 61.502.854.100 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp bằng Hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền: 88.500.000.000 VND.

(2) Hợp đồng tín dụng số 060B23 ngày 08/09/2023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Trả cổ tức, mua cổ phần Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, bổ sung vốn kinh doanh;
- + Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Từ 4,2%/năm - 9,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 214.422.685.721 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền: 264.511.374.548 VND.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

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	139.228.744.316	247.457.400.833	632.435.945.149
Lãi trong năm trước	-	-	-	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)
Số dư cuối năm trước	239.999.800.000	5.750.000.000	198.075.114.545	270.382.242.970	714.207.157.515
Số dư đầu năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	198.075.114.545	270.382.242.970	714.207.157.515
Lãi trong năm nay	-	-	-	299.669.833.741	299.669.833.741
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	76.929.502.144	(76.929.502.144)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(5.347.213.074)	(5.347.213.074)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 (*)	-	-	-	(47.999.960.000)	(47.999.960.000)
Số dư cuối năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	275.004.616.689	439.775.401.493	960.529.818.182

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCD-NTC ngày 15/06/2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối	100	414.382.122.970
<i>Trong đó: Lợi nhuận sau thuế năm 2022</i>		<i>256.431.673.813</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước</i>		<i>157.950.449.157</i>
Trích Quỹ đầu tư phát triển	18,56	76.929.502.144
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	1,29	5.347.213.074
Chi trả cổ tức (bằng 80% vốn điều lệ) (**)	46,33	191.999.840.000
<i>(Đã tạm trích trong năm 2022: 143.999.880.000 VND)</i>		
Lợi nhuận chưa phân phối	33,82	140.105.567.752

(**) 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.

Còn đối với số cổ tức còn lại Công ty chốt quyền là ngày 05/09/2023 và thực hiện chi trả là ngày 20/11/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,85	78.848.400.000	32,85	78.848.400.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	20,42	49.005.000.000	20,42	49.005.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	19,95	47.891.000.000	19,95	47.891.000.000
Các cổ đông khác	26,78	64.255.400.000	26,78	64.255.400.000
	100	239.999.800.000	100	239.999.800.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối năm	239.999.800.000	239.999.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	144.250.661.000	192.244.864.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	47.999.960.000	167.999.860.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>47.999.960.000</i>	<i>23.999.980.000</i>
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	<i>-</i>	<i>143.999.880.000</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(191.986.331.000)	(215.994.063.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>(191.986.331.000)</i>	<i>(215.994.063.000)</i>
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	264.290.000	144.250.661.000

d) Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
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
- 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/cổ phần	10.000	10.000
e) Các quỹ của Công ty	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	275.004.616.689	198.075.114.545
	275.004.616.689	198.075.114.545

23. 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 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	52.036.253.715	47.801.087.746
- Trên 1 năm đến 5 năm	75.799.847.892	56.026.466.941
- Trên 5 năm	1.533.730.743	1.533.730.743

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 m². 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).

Công ty mới được tỉnh Bình Dương giao đất theo Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 23/05/2023; tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp. Diện tích khu đất giao là 3.443.372,1 m²; Công ty đang hoàn tất các thủ tục để ký hợp đồng thuê đất chính thức

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
- Đồng đô la Mỹ (USD)	94,05	138,65

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	217.091.503.672	251.762.996.926
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.437.717.304	13.609.638.814
Doanh thu khác	2.731.111.838	3.026.825.320
	235.260.332.814	268.399.461.060

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	49.819.075.119	60.553.234.135
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.714.643.551	17.866.788.732
Giá vốn hoạt động khác	50.000.000	598.213.164
	69.583.718.670	79.018.236.031

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	109.220.011.737	79.504.737.603
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	5.787.480.460	15.603.552.307
Cổ tức, lợi nhuận được chia	125.959.087.000	60.469.446.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	94.363	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	112.650
	240.966.673.560	155.577.848.560
	125.959.087.000	60.469.446.000

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.814.420.543	7.904.171.096
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	348.303.205	428.365.198
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	13.077	154
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.553	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(27.551.744)	(215.117.166)
	9.135.187.634	8.117.419.282
	(27.551.744)	(215.117.166)

Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.430.526.055	2.217.566.607
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.556.716.496	875.641.310
	3.987.242.551	3.093.207.917

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	22.104.988.013	20.427.900.912
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.608.004.825	1.018.812.974
Chi phí dự phòng	11.916.875.962	62.581.805
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.999.648.688	270.602.197
Chi phí khác bằng tiền	8.858.695.860	9.130.976.927
	49.491.213.348	30.913.874.815

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	165.454.545	-
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	1.783.901.919	2.106.940.311
Tiền phạt mất cọc do thanh lý hợp đồng trước thời hạn	397.095.099	930.400.000
Thu nhập từ tiền bồi thường nhà xưởng cháy	1.950.676.848	-
Thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng	1.105.857.175	-
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	487.680.000	478.007.272
	5.890.665.586	5.051.873.933

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.351.460.438	-
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	1.783.901.919	2.106.940.311
Chi phí nộp phạt	350.448.941	-
Chi phí khác	-	76.874.200
	3.485.811.298	2.183.814.511

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	346.434.498.459	305.702.630.997
Các khoản điều chỉnh tăng	6.156.816.239	1.121.600.923
- <i>Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành</i>	372.000.000	246.000.000
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	5.784.816.239	875.600.923
Các khoản điều chỉnh giảm	(125.959.087.000)	(60.469.446.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(125.959.087.000)	(60.469.446.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	226.632.227.698	246.354.785.920
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	1.438.219.178	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	46.764.664.718	49.270.957.184
Thuế TNDN phải nộp (phải thu) đầu năm	(20.025.864.268)	(20.417.230.110)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(48.938.509.419)	(48.879.591.342)
Tổng thuế TNDN phải nộp/phải thu cuối năm	(22.199.708.969)	(20.025.864.268)

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	299.669.833.741	256.431.673.813
Các khoản điều chỉnh	-	(5.347.213.074)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(5.347.213.074)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	299.669.833.741	251.084.460.739
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.486	10.462

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 31/12/2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.311.564.188	1.431.016.247
Chi phí nhân công	29.723.209.102	27.391.536.464
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.030.844.426	55.125.677.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.590.940.253	15.972.973.103
Chi phí khác bằng tiền	13.405.616.600	13.104.115.786
	123.062.174.569	113.025.318.763

35 . 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 năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Đầu tư dài hạn	-	523.728.382.800	-	523.728.382.800
	-	523.728.382.800	-	523.728.382.800
Tại ngày 01/01/2023				
Đầu tư dài hạn	-	559.961.164.000	-	559.961.164.000
	-	559.961.164.000	-	559.961.164.000

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
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền	20.270.099.366	-	-	20.270.099.366
Phải thu khách hàng, phải thu khác	90.630.495.145	-	-	90.630.495.145
Các khoản cho vay	1.209.658.374.505	302.919.000.000	-	1.512.577.374.505
	1.320.558.969.016	302.919.000.000	-	1.623.477.969.016
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền	9.122.883.675	-	-	9.122.883.675
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
	1.196.757.448.066	-	-	1.196.757.448.066

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. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	275.925.539.821	-	-	275.925.539.821
Phải trả người bán, phải trả khác	2.112.564.001	28.756.734.087	-	30.869.298.088
Chi phí phải trả	205.661.882	-	3.120.493.479	3.326.155.361
	<u>278.243.765.704</u>	<u>28.756.734.087</u>	<u>3.120.493.479</u>	<u>310.120.993.270</u>
Tại ngày 01/01/2023				
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
	<u>220.193.216.031</u>	<u>30.347.832.879</u>	<u>3.388.258.991</u>	<u>253.929.307.901</u>

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 CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	355.341.065.381	293.219.667.557
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	150.989.034.021	421.889.146.035

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 có giao dịch 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 Cao su Trường Phát	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 năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	125.959.087.000	60.469.446.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	23.200.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	16.936.111.500	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	13.832.000.000	13.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	45.290.975.500	16.469.446.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	25.200.000.000	19.200.000.000
Công ty Cổ Phần Công nghiệp An Điền	1.500.000.000	1.500.000.000
Chi phí tài chính (hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư)	(27.551.744)	(215.117.166)
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	(27.551.744)	(215.117.166)
Trả cổ tức	35.148.880.000	123.021.080.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	9.801.000.000	34.303.500.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	15.769.680.000	55.193.880.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	9.578.200.000	33.523.700.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý chủ chốt	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
- Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	48.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	60.000.000	36.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	60.000.000	36.000.000
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên HĐQT	60.000.000	36.000.000
- Ông Hà Trọng Bình	Tổng Giám đốc	454.428.800	698.127.070
- Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	647.950.971	633.617.417
- Ông Trần Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc	592.180.265	593.461.160
- Ông Bò Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	584.946.389	584.922.693
- Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban BKS	554.237.410	535.705.649
- Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên BKS	48.000.000	24.000.000
- Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên BKS	48.000.000	24.000.000

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

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Phải trả người lao động	313	-	2.924.718.476	2.924.718.476	
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	2.924.718.476	-	(2.924.718.476)	

Nguyễn Hồng Vân
 Người lập

Bò Thanh Tuấn
 Kế toán trưởng

Huỳnh Hữu Tín
 Phó Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024