

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05 - 42
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 42

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

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

BÁO CÁO 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022.

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 ngày 29 tháng 01 năm 2021. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch
Ông Hà Trọng Bình	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên
Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	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
Ông Bò Thanh Tuấn	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hà Trọng Bình

Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2022



Số: 050822.001 /BCTC.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 25 tháng 07 năm 2022, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2018-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 08 năm 2022

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

A member of HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.577.711.139.706	1.425.229.968.879
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	12.295.926.303	9.206.919.827
111	1. Tiền		12.295.926.303	9.206.919.827
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.497.791.198.835	1.329.988.856.928
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.497.791.198.835	1.329.988.856.928
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		54.273.947.788	65.471.081.312
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.705.736.995	3.630.477.488
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.144.315.055	758.042.980
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	55.465.913.518	67.124.578.624
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.042.017.780)	(6.042.017.780)
140	IV. Hàng tồn kho		202.710.942	145.880.702
141	1. Hàng tồn kho	9	202.710.942	145.880.702
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		13.147.355.838	20.417.230.110
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	13.147.355.838	20.417.230.110
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.780.563.936.331	2.785.063.312.366
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)
220	II. Tài sản cố định		38.619.866.800	40.159.966.225
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	38.619.866.800	40.159.966.225
222	- Nguyên giá		94.217.188.784	91.915.093.406
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(55.597.321.984)	(51.755.127.181)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(436.833.600)	(436.833.600)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
230	III. Bất động sản đầu tư	13	354.449.600.507	370.834.010.088
231	- Nguyên giá		664.556.218.598	664.556.218.598
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(310.106.618.091)	(293.722.208.510)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	214.497.399.410	214.497.399.410
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.677.972.714	9.677.972.714
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		204.819.426.696	204.819.426.696
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	392.363.629.728	372.363.629.728
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		202.839.900.000	202.839.900.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.354.270.272)	(2.354.270.272)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.780.633.439.886	1.787.208.306.915
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.780.633.439.886	1.787.208.306.915
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>4.358.275.076.037</u>	<u>4.210.293.281.245</u>

0011
CH
CÓ
HẠN
QUẢN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.603.426.932.482	3.577.857.336.096
310	I. Nợ ngắn hạn		561.119.425.852	549.230.746.897
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	970.277.650	1.594.475.839
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	232.879.250	11.504.804.747
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	7.954.261.214	11.685.596.427
314	4. Phải trả người lao động		795.803.547	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	178.963.322	305.854.405
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	88.225.787.664	113.102.314.528
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	27.673.311.647	195.162.292.467
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	418.756.444.697	200.242.986.939
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	3.671.176.131
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		16.331.696.861	11.961.245.414
330	II. Nợ dài hạn		3.042.307.506.630	3.028.626.589.199
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	4.346.474.446	3.796.608.516
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	3.007.741.005.180	2.993.952.930.561
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	30.220.027.004	30.877.050.122
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		754.848.143.555	632.435.945.149
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	754.848.143.555	632.435.945.149
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		239.999.800.000	239.999.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		198.075.114.545	139.228.744.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		311.023.229.010	247.457.400.833
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		157.950.449.157	145.225.389.687
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		153.072.779.853	102.232.011.146
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.358.275.076.037	4.210.293.281.245



Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2022	2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	135.464.256.215	127.344.400.488
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		135.464.256.215	127.344.400.488
11	4. Giá vốn hàng bán	25	35.556.376.346	37.126.281.324
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		99.907.879.869	90.218.119.164
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	96.774.132.997	114.907.219.495
22	7. Chi phí tài chính	27	4.972.230.797	186.035.928
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4.718.352.678	49.968.000
25	8. Chi phí bán hàng	28	738.709.754	645.148.832
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	10.697.072.499	13.563.538.588
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		180.273.999.816	190.730.615.311
31	11. Thu nhập khác	30	2.149.099.152	1.818.235.043
32	12. Chi phí khác	31	1.006.699.152	1.354.031.407
40	13. Lợi nhuận khác		1.142.400.000	464.203.636
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		181.416.399.816	191.194.818.947
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	28.343.619.963	27.676.866.326
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>153.072.779.853</u>	<u>163.517.952.621</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	6.378	6.536

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
			2022	2021
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		140.670.346.750	220.470.661.426
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(14.800.465.603)	(39.142.003.265)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(7.263.398.055)	(6.670.172.306)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(4.658.475.761)	(51.162.000)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.073.745.691)	(25.745.742.516)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.180.460.960	613.097.051
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(21.561.800.513)	(21.812.155.409)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		73.492.922.087	127.662.522.981
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(3.954.685.185)	(858.842.802)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	236.363.636
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(337.582.846.016)	(781.711.006.076)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		149.780.504.109	733.051.285.260
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		94.739.221.672	122.310.373.287
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(97.017.805.420)	73.028.173.305
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		224.309.457.758	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.796.000.000)	(301.746.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(191.899.634.000)	(96.212.952.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		26.613.823.758	(397.958.952.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		3.088.940.425	(197.268.255.714)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.206.919.827	211.919.302.017
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		66.051	(24.681)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	12.295.926.303	14.651.021.622

Nguyễn Hồng Vân
Bồ Thanh Tuấn



Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

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 ngày 29 tháng 01 năm 2021. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2022 là: 140 người (tại ngày 01/01/2022 là: 141 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 12 tháng.

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

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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, phải thu khác, các khoản cho vay và các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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 giữa niên độ 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 kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.5 . Tiền

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 được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối 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 giữa niên độ 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: Được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối 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, truyền dẫn	08 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Cây lâu năm	08 năm
- Tài sản cố định khác	03 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Đường	10 - 20 năm
- Cơ sở hạ tầng	08 - 25 năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

2.14 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đền bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng, và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

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

2.18 . 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... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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.

2.19 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán 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.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

2.22 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

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

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

2.23 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong 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 đầu tư, xây dựng 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).

2.24 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 .

2.26 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.27 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ. 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 kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 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.

06-C...
NH
TNHH
TOÁN
C
HỒ CH...

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	280.091.203	331.524.955
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.015.835.100	8.875.394.872
	<u>12.295.926.303</u>	<u>9.206.919.827</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.497.791.198.835	-	1.329.988.856.928	-
Đầu tư dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (**)	20.000.000.000	-	-	-
	<u>1.517.791.198.835</u>	<u>-</u>	<u>1.329.988.856.928</u>	<u>-</u>

(*) Tại ngày 30/06/2022, các đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.497.791.198.835 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,0%/năm đến 6,3%/năm.

Tại ngày 30/06/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 543.025.601.156 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).

(**) Tại ngày 30/06/2022, các đầu tư dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 13 tháng có giá trị 20.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội với lãi suất 6,3%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2022		01/01/2022				
	Mã CK	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		202.839.900.000	258.388.159.728	(2.354.270.272)	202.839.900.000	272.904.826.728	(2.354.270.272)
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú		40.000.000.000		-	40.000.000.000		-
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát		10.000.000.000		(2.354.270.272)	10.000.000.000		(2.354.270.272)
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long(*) MH3		43.989.900.000	250.742.430.000	-	43.989.900.000	265.259.097.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây		28.850.000.000		-	28.850.000.000		-
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên		80.000.000.000		-	80.000.000.000		-
Đầu tư vào đơn vị khác		171.878.000.000	854.764.247.400	-	171.878.000.000	1.152.861.220.000	-
- Công ty Cổ phần Dầu tự Sài Gòn VRG (*)	SIP	91.000.000.000	854.764.247.400	-	91.000.000.000	1.152.861.220.000	-
- Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông		35.931.500.000		-	35.931.500.000		-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền		7.500.000.000		-	7.500.000.000		-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn		13.446.500.000		-	13.446.500.000		-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình		24.000.000.000		-	24.000.000.000		-
		374.717.900.000	1.113.152.407.128	(2.354.270.272)	374.717.900.000	1.425.766.046.728	(2.354.270.272)

(*) Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn UPCOM tại ngày 30/06/2022 và tại ngày 31/12/2021.

Số lượng cổ phiếu MH 3 tại ngày 30/06/2022 và 31/12/2021 là 4.398.990 cổ phiếu; số lượng cổ phiếu SIP tại ngày 30/06/2022 và 31/12/2021 là 8.234.723 cổ phiếu.

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



Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Bình Phước	40,00%	40,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Chế biến gỗ cao su
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Bình Phước	36,66%	36,66%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Đầu tư và quản lý khu dân cư

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

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Thành phố Hồ Chí Minh	8,86%	8,86%	Cho thuê đất hạ tầng KCN, kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông	Tỉnh Đắk Nông	12,07%	12,07%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Tỉnh Bình Dương	7,50%	7,50%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tỉnh Quảng Nam	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tỉnh Bình Dương	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, hạ tầng Khu Công nghiệp

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Công ty TNHH MTV Quang Phúc	470.138.017	-	821.690.121	-
Công ty Cổ Phần Tekcom	48.009.336	-	109.938.501	-
Công ty TNHH Công nghiệp Phúc Cần	101.737.122	-	101.187.537	-
Phải thu khách hàng khác	2.085.852.520	-	2.597.661.329	-
	2.705.736.995	-	3.630.477.488	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương	85.688.075	-	199.500.000	-
Công ty TNHH Ô tô chuyên dùng Hiệp Hoà	982.500.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Ô Tô Trường Hải Bình Tân	659.500.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	416.626.980	(57.657.780)	558.542.980	(57.657.780)
	2.144.315.055	(57.657.780)	758.042.980	(57.657.780)

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức	-	-	8.797.980.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	48.979.136.347	-	51.925.838.624	-
Tạm ứng	446.000.000	-	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	56.417.171	-	56.400.000	-
	55.465.913.518	(5.984.360.000)	67.124.578.624	(5.984.360.000)
b) Dài hạn				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
	-	-	8.797.980.000	-

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

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

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

8 . NỢ XẤU

	30/06/2022		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 quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
- Các khoản khác	57.657.780	-	57.657.780	-
	<u>31.292.017.780</u>	<u>-</u>	<u>31.292.017.780</u>	<u>-</u>

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	202.710.942	-	145.880.702	-
	<u>202.710.942</u>	<u>-</u>	<u>145.880.702</u>	<u>-</u>

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

	30/06/2022		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 m² trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m², đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m²;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2022: Đang trong giai đoạn bổ sung hồ sơ để Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương chấp nhận chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch 1/2.000 của dự án.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu	197.255.078	197.255.078
- Chi phí kiểm toán nhà xưởng cho thuê NTC1	197.255.078	197.255.078
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng (1)	33.765.814.866	33.765.814.866
- Chi phí đền bù	32.852.061.425	32.852.061.425
- Chi phí kiểm toán dự án hoàn thành	913.753.441	913.753.441
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2(2)	170.856.356.752	170.856.356.752
- Chi phí ban đầu	9.403.515.381	9.403.515.381
- Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế	5.139.090.908	5.139.090.908
- Chi phí thẩm tra	171.818.182	171.818.182
- Chi phí đền bù	156.141.932.281	156.141.932.281
	204.819.426.696	204.819.426.696

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Tổng mức đầu tư: 491.013.000.000 đồng;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 288,52 ha trong đó: đất xây dựng các nhà máy 200,75ha; đất kho vận dịch vụ là 23,27 ha; đất các khu kỹ thuật 2,9ha; đất cây xanh 28,87 ha và đất giao thông 32,73ha;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2011 và hoàn thành năm 2020;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2022: Dự án đã đưa vào sử dụng cho thuê phần lớn, còn hạng mục nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 2 chưa thực hiện và một số hạng mục đường giao thông, vỉa hè đang thực hiện phần còn lại.

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

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, Phường Uyên Hưng, Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành năm 2022;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2022: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và đang chờ phê duyệt cấp đất của UBND tỉnh.

11 . TÀI SẢN 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	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá													
Số dư đầu năm	22.705.834.550	6.740.487.657	56.060.483.296	314.590.764	4.384.286.452	1.709.410.687	91.915.093.406						
- Mua trong kỳ	-	210.833.333	2.101.851.852	-	-	-	2.312.685.185						
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	49.190.909	-	-	-	-	-	49.190.909						
- Giảm khác	(59.780.716)	-	-	-	-	-	(59.780.716)						
Số dư cuối năm	22.695.244.743	6.951.320.990	58.162.335.148	314.590.764	4.384.286.452	1.709.410.687	94.217.188.784						
Giá trị hao mòn lũy kế													
Số dư đầu năm	7.558.442.912	4.994.374.060	35.494.057.944	314.590.764	2.254.587.300	1.139.074.201	51.755.127.181						
- Khấu hao trong kỳ	678.343.894	504.412.036	2.298.942.350	-	215.926.399	144.570.124	3.842.194.803						
Số dư cuối năm	8.236.786.806	5.498.786.096	37.793.000.294	314.590.764	2.470.513.699	1.283.644.325	55.597.321.984						
Giá trị còn lại													
Tại ngày đầu năm	15.147.391.638	1.746.113.597	20.566.425.352	-	2.129.699.152	570.336.486	40.159.966.225						
Tại ngày cuối kỳ	14.458.457.937	1.452.534.894	20.369.334.854	-	1.913.772.753	425.766.362	38.619.866.800						

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.745.646.491 đồng.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2022 và 30/06/2022 là phần mềm máy tính với nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 đồng.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
Bất động sản đầu tư cho thuê

	<u>Đường</u> VND	<u>Cơ sở hạ tầng</u> VND	<u>Cộng</u> VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	241.199.786.656	423.356.431.942	664.556.218.598
- Phân loại lại	90.360.291	(90.360.291)	-
Số dư cuối năm	<u>241.290.146.947</u>	<u>423.266.071.651</u>	<u>664.556.218.598</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	108.923.251.019	184.798.957.491	293.722.208.510
- Khấu hao trong kỳ	6.029.839.001	10.354.570.580	16.384.409.581
Số dư cuối kỳ	<u>114.953.090.020</u>	<u>195.153.528.071</u>	<u>310.106.618.091</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	<u>132.276.535.637</u>	<u>238.557.474.451</u>	<u>370.834.010.088</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>126.337.056.927</u>	<u>228.112.543.580</u>	<u>354.449.600.507</u>

Trong đó:

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

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<u>30/06/2022</u> VND	<u>01/01/2022</u> VND
Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾	16.633.267.506	16.858.884.458
Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾	12.108.846.616	11.287.914.750
Tiền thuê đất ⁽³⁾	981.468.151.688	988.296.707.291
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽⁴⁾	40.539.351.494	41.112.322.687
Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cao Su Phước Hòa ⁽⁵⁾	704.000.000.000	704.000.000.000
Chi phí lãi vay trả tiền đền bù	25.705.831.307	25.430.896.754
Chi phí trả trước dài hạn khác	177.991.275	221.580.975
	<u>1.780.633.439.886</u>	<u>1.787.208.306.915</u>

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

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

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

- Theo Thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng;
- Theo Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 đồng;
- Theo Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 đồng;
- Theo Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 359.341,8 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 đồng;
- Theo Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 đồng;
- Theo Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 đồng;
- Biên bản quyết toán tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì các lô đất được miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019;
- Theo Thông báo số 14055/TB-CT ngày 16/08/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 26/07/2018 đến ngày 17/01/2060 cho diện tích 30.014,30 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 7.481.497.300 đồng;
- Theo Thông báo số 11280/TB-CT ngày 25/05/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 17.423.665.035 đồng;
- Theo Thông báo số 12418/TB-CT ngày 01/06/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng;
- Theo thông báo số 21304, thông báo số 21305 và thông báo số 21306/TB-CT ngày 14/09/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền lệ phí thuê đất đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 30.312.609.830 đồng.

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

(5) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HĐ/CSPH-NTC số tiền 860.141.932.281 đồng. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 đồng và hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 đồng. Khoản chi phí này Công ty sẽ phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng Giai đoạn 2 (xem chi tiết tại Thuyết minh số 10).

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	368.258.000	368.258.000	368.258.000	368.258.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương	-	-	312.283.865	312.283.865
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	269.801.900	269.801.900	269.801.900	269.801.900
Phải trả các đối tượng khác	332.217.750	332.217.750	644.132.074	644.132.074
	<u>970.277.650</u>	<u>970.277.650</u>	<u>1.594.475.839</u>	<u>1.594.475.839</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Juncheng	-	8.963.829.943
Công ty TNHH Gia vị Liên Hiệp	216.171.272	-
Công ty TNHH Sản xuất TMDV Môi trường Việt xanh	-	2.021.238.945
Người mua trả tiền trước khác	16.707.978	519.735.859
	<u>232.879.250</u>	<u>11.504.804.747</u>

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-		10.529.493.804		11.331.340.733		15.646.009.323		-		6.214.825.214	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	20.417.230.110		-		28.343.619.963		21.073.745.691		13.147.355.838		-	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		1.156.102.623		1.801.874.300		1.218.540.923		-		1.739.436.000	
Các loại thuế khác	-		-		3.000.000		3.000.000		-		-	
	20.417.230.110		11.685.596.427		41.479.834.996		37.941.295.937		13.147.355.838		7.954.261.214	

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
a) Chi phí phải trả ngắn hạn				
Chi phí lãi vay trích trước	178.963.322		119.086.405	
Trích trước chi phí xử lý nước thải	-		186.768.000	
	178.963.322		305.854.405	
b) Chi phí phải trả dài hạn				
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn đối với phần cho thuê đất ghi nhận 1 lần	4.346.474.446		3.796.608.516	
	4.346.474.446		3.796.608.516	



19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	87.329.540.754	112.164.067.618
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	896.246.910	938.246.910
	<u>88.225.787.664</u>	<u>113.102.314.528</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	3.007.741.005.180	2.993.952.930.561
	<u>3.007.741.005.180</u>	<u>2.993.952.930.561</u>
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		3.922.904.833.239
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2022		762.839.801.849
Số ghi doanh thu trong kỳ		64.098.238.546
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2022		3.095.966.792.844

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 kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	111.824.635	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.117.514.000	2.819.182.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	24.345.210.000	192.244.864.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	98.763.012	98.246.467
	<u>27.673.311.647</u>	<u>195.162.292.467</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30.220.027.004	30.877.050.122
	<u>30.220.027.004</u>	<u>30.877.050.122</u>

	01/01/2022		Trong kỳ		30/06/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (1)	198.996.986.939	198.996.986.939	224.309.457.758	5.000.000.000	418.306.444.697	418.306.444.697
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam (2)	1.246.000.000	1.246.000.000	-	796.000.000	450.000.000	450.000.000
	200.242.986.939	200.242.986.939	224.309.457.758	5.796.000.000	418.756.444.697	418.756.444.697
b) Vay dài hạn						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam (2)	1.246.000.000	1.246.000.000	-	796.000.000	450.000.000	450.000.000
	1.246.000.000	1.246.000.000	-	796.000.000	450.000.000	450.000.000
	(1.246.000.000)	(1.246.000.000)	-	(796.000.000)	(450.000.000)	(450.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
	-	-	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng						
	-	-	-	-	-	-

CH
HÂN
QUẢN

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

(1) Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam bao gồm các hợp đồng sau:

(1.1) Hợp đồng tín dụng số 107B21 ngày 27/09/2021 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 02/107B21 ngày 10/01/2022; với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Thanh toán tiền cổ tức và bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 350 ngày kể từ ngày giải ngân;
- + Lãi suất cho vay: Từ 4,6%/năm - 4,9%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 228.170.132.697 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

(1.2) Hợp đồng tín dụng số 58B22 ngày 15/06/2022; với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 400.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Thanh toán tiền cổ tức và bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 179 ngày;
- + Lãi suất cho vay: 4,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 190.136.312.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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

(2) Hợp đồng tín dụng số 10-15/TDĐT-QMT/NTU ngày 25/09/2015 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 14.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải;
- + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 3,6%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 450.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả trong năm 2022 là 450.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng chứng thư bảo lãnh từ Ngân hàng đối tác của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	239.999.800.000	5.750.000.000	5.750.000.000	110.134.217.740	327.314.092.701	683.198.110.441				
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	163.517.952.621	163.517.952.621				
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)				
Số dư cuối kỳ trước	239.999.800.000	5.750.000.000	5.750.000.000	139.228.744.316	452.743.222.308	837.721.766.624				
Số dư đầu năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	5.750.000.000	139.228.744.316	247.457.400.833	632.435.945.149				
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	153.072.779.853	153.072.779.853				
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)				
Số dư cuối kỳ này	239.999.800.000	5.750.000.000	5.750.000.000	198.075.114.545	311.023.229.010	754.848.143.555				

CHỖ
C
TO
NH
/6/

(* 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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,85%	78.848.400.000	32,85%	78.848.400.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	20,42%	49.005.000.000	20,42%	49.005.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	19,95%	47.891.000.000	19,62%	47.085.000.000
Các cổ đông khác	26,78%	64.255.400.000	27,11%	65.061.400.000
	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

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	<u>239.999.800.000</u>	<u>239.999.800.000</u>
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	<u>239.999.800.000</u>	<u>239.999.800.000</u>
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	23.999.980.000	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	23.999.980.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(191.899.634.000)	(96.212.952.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	<u>(191.899.634.000)</u>	<u>(96.212.952.000)</u>
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	<u>24.345.210.000</u>	<u>195.130.000</u>

d) Cổ phiếu

	30/06/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	23.999.980	23.999.980
- <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)		

e) Các quỹ công ty	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	198.075.114.545	139.228.744.316
	198.075.114.545	139.228.744.316

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

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 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).

b) Ngoại tệ các loại	30/06/2022	01/01/2022
Đồng đô la Mỹ (USD)	158,45	165,05

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

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	127.648.823.363	121.262.282.303
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.519.867.038	5.730.816.148
Doanh thu khác	1.295.565.814	351.302.037
	135.464.256.215	127.344.400.488

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	25.833.143.404	27.391.205.748
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.469.555.407	9.439.840.645
Giá vốn hoạt động khác	253.677.535	295.234.931
	35.556.376.346	37.126.281.324

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	42.994.539.395	47.190.759.030
Lãi bán hàng trả chậm	13.779.527.551	14.151.510.465
Cổ tức, lợi nhuận được chia	40.000.000.000	53.564.950.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	66.051	-
	96.774.132.997	114.907.219.495
	40.000.000.000	53.564.950.000

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

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.718.352.678	49.968.000
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	253.878.119	136.042.764
Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	483
Lỗi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	24.681
	4.972.230.797	186.035.928

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	513.092.802	419.531.880
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.616.952	225.616.952
	738.709.754	645.148.832

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	4.089.394
Chi phí nhân công	5.667.198.260	4.817.167.586
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.883.535.818	1.672.089.917
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	246.745.498	1.181.474.537
Chi phí khác bằng tiền	2.896.592.923	5.885.717.154
	10.697.072.499	13.563.538.588

30 . THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	236.363.636
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	978.699.152	1.338.031.407
Tiền phạt do vi phạm hợp đồng	930.400.000	-
Thu nhập khác	240.000.000	243.840.000
	2.149.099.152	1.818.235.043

31 . CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
	VND	VND
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	978.699.152	1.338.031.407
Chi phí khác	28.000.000	16.000.000
	1.006.699.152	1.354.031.407

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	181.416.399.816	191.194.818.947
Các khoản điều chỉnh tăng	301.700.000	754.462.684
- <i>Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành</i>	132.000.000	78.000.000
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	169.700.000	676.462.684
Các khoản điều chỉnh giảm	(40.000.000.000)	(53.564.950.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(40.000.000.000)	(53.564.950.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	141.718.099.816	138.384.331.631
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	28.343.619.963	27.676.866.326
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(20.417.230.110)	(19.192.803.827)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(21.073.745.691)	(25.745.742.516)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(13.147.355.838)	(17.261.680.017)

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:

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	153.072.779.853	163.517.952.621
Các khoản điều chỉnh:	-	(6.660.601.447)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(6.660.601.447)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	153.072.779.853	156.857.351.174
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.378	6.536

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2022.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2022, 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

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	658.789.774	843.432.738
Chi phí nhân công	7.355.503.197	6.301.379.307
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.226.604.384	20.380.521.283
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.702.991.713	8.316.141.372
Chi phí khác bằng tiền	13.048.269.531	15.493.494.044
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	46.992.158.599	51.334.968.744

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.295.926.303	-	9.206.919.827	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	83.421.650.513	(31.234.360.000)	96.005.056.112	(31.234.360.000)
Các khoản cho vay	1.517.791.198.835	-	1.329.988.856.928	-
Đầu tư dài hạn	91.000.000.000	-	91.000.000.000	-
	<u>1.704.508.775.651</u>	<u>(31.234.360.000)</u>	<u>1.526.200.832.867</u>	<u>(31.234.360.000)</u>
			Giá trị sổ kế toán	
			30/06/2022	01/01/2022
			VND	VND
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ			418.756.444.697	200.242.986.939
Phải trả người bán, phải trả khác			58.863.616.301	227.633.818.428
Chi phí phải trả			4.525.437.768	4.102.462.921
			<u>482.145.498.766</u>	<u>431.979.268.288</u>

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

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc 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
Tại ngày 30/06/2022				
Đầu tư dài hạn	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000
	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000
Tại ngày 01/01/2022				
Đầu tư dài hạn	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000
	-	91.000.000.000	-	91.000.000.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.295.926.303	-	-	12.295.926.303
Phải thu khách hàng, phải thu khác	52.187.290.513	-	-	52.187.290.513
Các khoản cho vay	1.497.791.198.835	20.000.000.000	-	1.517.791.198.835
	1.562.274.415.651	20.000.000.000	-	1.582.274.415.651
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.206.919.827	-	-	9.206.919.827
Phải thu khách hàng, phải thu khác	64.770.696.112	-	-	64.770.696.112
Các khoản cho vay	1.329.988.856.928	-	-	1.329.988.856.928
	1.403.966.472.867	-	-	1.403.966.472.867

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 30/06/2022				
Vay và nợ	418.756.444.697	-	-	418.756.444.697
Phải trả người bán, phải trả khác	28.643.589.297	30.220.027.004	-	58.863.616.301
Chi phí phải trả	178.963.322	4.346.474.446	-	4.525.437.768
	<u>447.578.997.316</u>	<u>34.566.501.450</u>	<u>-</u>	<u>482.145.498.766</u>
Tại ngày 01/01/2022				
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
	<u>397.305.609.650</u>	<u>34.673.658.638</u>	<u>-</u>	<u>431.979.268.288</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

	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	224.309.457.758	-
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	5.796.000.000	301.746.000.000

37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ TRƯỚC

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

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	<u>6 tháng đầu năm</u> 2022	<u>6 tháng đầu năm</u> 2021
	VND	VND
Trả cổ tức	140.595.520.000	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	63.078.720.000	-
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	39.204.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	38.312.800.000	-
Nhận cổ tức	40.000.000.000	53.564.950.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	6.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-	21.994.950.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	13.300.000.000	11.970.000.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	1.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	19.200.000.000	9.600.000.000
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:	30/06/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khác	-	8.797.980.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-	8.797.980.000


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

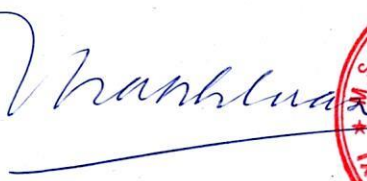
<u>Lương, thù lao của người quản lý</u>	<u>6 tháng đầu năm</u>	<u>6 tháng đầu năm</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	VND	VND
Lương và thù lao của Hà Trọng Bình - Tổng Giám đốc	249.150.972	197.413.519
Lương của Huỳnh Hữu Tín - Phó Tổng Giám đốc	205.697.371	167.513.801
Lương của Trần Văn Bình - Phó Tổng Giám Đốc	196.270.864	162.979.424
Thù lao của Đỗ Hữu Phước - Chủ tịch Hội đồng Quản trị	24.000.000	18.000.000
Thù lao của Nguyễn Thị Phi Nga - Thành viên HĐQT	18.000.000	12.000.000
Thù lao của Trần Hoàng Giang - Thành viên HĐQT	18.000.000	-
Thù lao của Nguyễn Anh Phú Nguyễn - Thành viên HĐQT	18.000.000	-
Thù lao của Huỳnh Kim Nhựt - Thành viên HĐQT	-	12.000.000
Lương của Bồ Thanh Tuấn - Kế toán trưởng	190.545.815	159.261.122
Lương của Nguyễn Thị Triều Tiên - Trưởng Ban kiểm soát	169.505.015	144.287.718
Thù lao của Trịnh Thế Sơn - Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	9.000.000
Thù lao của Nguyễn Thị Diệu - Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	9.000.000

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.

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của 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. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/06/2021.


Nguyễn Hồng Vân
Người lập


Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng


Hà Trọng Bình
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 25 tháng 07 năm 2022

