



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU BÌNH LONG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
(đã được kiểm toán)

A member of  International

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-36
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10-36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4403000090 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ sáu số 3800378251 ngày 02 tháng 11 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu phố 3A, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

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 Lê Văn Vui	Chủ tịch
Ông Hà Huệ Hải	Ủy viên
Ông Hà Trọng Bình	Ủy viên
Ông Phạm Ánh	Ủy viên
Ông Trịnh Xuân Tiến	Ủy 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 Huệ Hải	Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Vũ Mạnh Xuân Tùng	Trưởng ban
Ông Đỗ Minh Dương	Thành viên
Ông Hoàng Văn Xuyên	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;

- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các 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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hà Huệ Hải

Tổng Giám đốc

Bình Phước, ngày 13 tháng 03 năm 2023

Số: 130323.001 /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 Cao su Bình Long

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được lập ngày 13 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA). Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 08 tháng 04 năm 2022.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 03 năm 2023

Phạm Văn Sang

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		612.627.528.866	581.800.735.030
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	45.483.043.798	15.633.774.174
111	1. Tiền		2.983.043.798	15.633.774.174
112	2. Các khoản tương đương tiền		42.500.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	533.222.472.118	519.183.561.598
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		533.222.472.118	519.183.561.598
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		32.548.566.338	44.347.487.702
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	25.537.959.152	46.618.082.599
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	797.197.772	2.193.633.954
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	15.463.950.924	13.649.942.148
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.250.541.510)	(18.114.170.999)
140	IV. Hàng tồn kho	09	95.691.272	287.250.930
141	1. Hàng tồn kho		95.691.272	287.250.930
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.277.755.340	2.348.660.626
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	1.277.755.340	2.348.660.626
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		379.924.298.236	364.268.012.050
220	II. Tài sản cố định		68.270.940.556	73.740.985.346
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	68.270.940.556	73.740.985.346
222	- Nguyên giá		112.273.635.599	111.431.338.552
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(44.002.695.043)	(37.690.353.206)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	105.432.082.735	109.407.023.197
231	- Nguyên giá		175.350.961.409	170.655.389.442
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(69.918.878.674)	(61.248.366.245)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	73.386.834.304	49.383.378.165
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		73.386.834.304	49.383.378.165
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	13.500.000.000	15.370.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		13.500.000.000	15.370.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		119.334.440.641	116.366.625.342
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	119.334.440.641	116.366.625.342
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		992.551.827.102	946.068.747.080

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		733.562.619.326	729.550.256.268
310	I. Nợ ngắn hạn		52.368.176.379	100.004.166.362
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	7.165.529.492	15.289.498.568
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.842.258.320	2.256.628.424
314	3. Phải trả người lao động		2.931.204.928	1.553.706.509
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	11.267.775	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	19.835.145.540	17.719.267.368
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	4.915.408.648	54.486.507.853
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	15.232.362.985	7.729.005.839
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		434.998.691	969.551.801
330	II. Nợ dài hạn		681.194.442.947	629.546.089.906
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	18.452.890.220	22.995.750.992
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	662.741.552.727	606.550.338.914
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		258.989.207.776	216.518.490.812
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	217.953.898.871	171.294.521.013
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		120.000.000.000	120.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		120.000.000.000	120.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		36.000.000.000	24.000.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		61.953.898.871	27.294.521.013
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		13.102.521.013	9.826.997.891
421b	LNST chưa phân phối năm nay		48.851.377.858	17.467.523.122
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	21	41.035.308.905	45.223.969.799
431	1. Nguồn kinh phí		10.900.015.054	10.900.015.054
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		30.135.293.851	34.323.954.745
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		992.551.827.102	946.068.747.080

Lê Văn Trung
Người lập


Lê Văn Trung
Kế toán trưởng


Hà Huệ Hải
Tổng Giám đốc
Bình Phước, ngày 13 tháng 03 năm 2023


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	82.320.751.455	72.608.093.331
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		82.320.751.455	72.608.093.331
11	4. Giá vốn hàng bán	24	46.144.907.615	42.068.593.792
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.175.843.840	30.539.499.539
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	30.826.411.577	29.593.502.193
22	7. Chi phí tài chính	26	2.469.877	2.600.107
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	27	96.344.560	96.344.560
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	8.891.774.499	11.014.960.879
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		58.011.666.481	49.019.096.186
31	11. Thu nhập khác	29	491.238.588	2.084.269.866
32	12. Chi phí khác	30	173.432.682	2.149.215.601
40	13. Lợi nhuận khác		317.805.906	(64.945.735)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		58.329.472.387	48.954.150.451
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	9.478.094.529	7.486.627.329
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>48.851.377.858</u>	<u>41.467.523.122</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	4.071	3.273


Lê Văn Trung
Người lập


Lê Văn Trung
Kế toán trưởng


Hà Huệ Hải
Tổng Giám đốc
Bình Phước, ngày 13 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 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		171.715.829.626	68.579.566.483
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(46.311.926.094)	(33.231.139.882)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(9.884.247.343)	(10.071.057.465)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.850.665.435)	(8.454.856.370)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		919.865.185	10.349.753.864
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(39.743.482.667)	(96.305.026.829)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>66.845.373.272</i>	<i>(69.132.760.199)</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(37.208.436.547)	(38.340.651.184)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		127.744.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(209.892.381.708)	(341.517.742.512)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		197.723.471.188	376.320.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		28.451.181.425	30.613.682.068
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>(20.798.421.642)</i>	<i>27.075.288.372</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		15.232.362.985	7.729.005.839
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.729.005.839)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(23.698.569.275)	(44.565.904.730)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(16.195.212.129)</i>	<i>(36.836.898.891)</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>		<i>29.851.739.501</i>	<i>(78.894.370.718)</i>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		15.633.774.174	94.530.744.999
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.469.877)	(2.600.107)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>45.483.043.798</u>	<u>15.633.774.174</u>

Lê Văn Trung
Người lập

Lê Văn Trung
Kế toán trưởng



Hà Huệ Hải
Tổng Giám đốc
Bình Phước, ngày 13 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4403000090 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ sáu số 3800378251 ngày 02 tháng 11 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu phố 3A, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 120.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 120.000.000.000 đồng; tương đương 12.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 68 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 67 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật dân cư;
- Kinh doanh nhà ở; cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi;
- Kinh doanh dịch vụ cảng, bến bãi;
- Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt;
- Thi công xây dựng thủy lợi, chuẩn bị mặt bằng;
- Đầu tư tài chính
- Thu gom và xử lý chất thải;
- Cho thuê kho bãi và nhận lưu giữ hàng hoá.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	08 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	06 - 08 năm
- Các tài sản khác	08 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 bê tông	20 năm
- Các tài sản khác	08-20 năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Thuê hoạt động

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

2.13 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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 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 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 36 tháng.
- Chi phí đền bù cây cao su để thực hiện dự án được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ khi bắt đầu kinh doanh cho đến hết thời gian hoạt động trên Giấy chứng nhận đầu tư.
- 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 của từng chi phí.

2.14 . Các khoản nợ phải trả

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

2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.16 . Chi phí đi vay

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

2.17 . Chi phí phải trả

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

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

2.18 . 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.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.20 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.21 . 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.

2.22 . Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là khoản lỗ tỷ giá hối đoái.

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

2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Chính sách ưu đãi thuế

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 44221000066 ngày 15/07/2008 do Ban quản lý Khu công nghiệp Bình Phước cấp và Thông tư 134/2017/TT-BTC, Công ty được ưu đãi mức thuế suất, miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền thuê đất như sau:

- Đối với lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2010) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2010) và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm là 20% trong vòng 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2010) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2012) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.
- Đối với hoạt động kinh doanh xử lý nước thải: Căn cứ điểm 2, khoản III, tiết d, điểm 1, khoản IV phần E, Thông tư 134/2007/TT-BTC thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 15% trong vòng 12 năm, miễn thuế trong 3 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2012) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.
- Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III được miễn tiền thuê đất trong 18 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động (năm 2010).

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Thuế suất 10% đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Thuế suất 15% đối với hoạt động kinh doanh xử lý nước thải;
- Thuế suất 20% đối các với hoạt động kinh doanh còn lại.

2.24 . 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.

2.25 . 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.

2.26 . Thông tin bộ phận

Trong kỳ, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Bình Phước và không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	277.858.309	139.886.105
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.705.185.489	15.493.888.069
Các khoản tương đương tiền (*)	42.500.000.000	-
	<u>45.483.043.798</u>	<u>15.633.774.174</u>

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 2 tháng có giá trị 42,5 tỷ đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,0%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	533.222.472.118	-	519.183.561.598	-
Đầu tư dài hạn				
- Trái phiếu ⁽²⁾	13.500.000.000	-	15.370.000.000	-
	<u>546.722.472.118</u>	<u>-</u>	<u>534.553.561.598</u>	<u>-</u>

(1) Tại ngày 31/12/2022, đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 533.222.472.118 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,0%/năm.

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 41 tỷ đồng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại Thuyết minh số 19).

(2) Tại ngày 31/12/2022, đầu tư dài hạn là trái phiếu do các Ngân hàng thương mại phát hành có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng có giá trị 13,5 tỷ đồng với lãi suất thả nổi (có điều chỉnh định kỳ) và được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 1,2%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<u>Bên liên quan</u>				
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	1.156.463.401	-	8.614.788.325	-
	1.156.463.401	-	8.614.788.325	-
<u>Bên khác</u>				
- Công ty TNHH Long Fa Việt Nam	596.903.112	-	583.769.825	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Giải pháp xanh Bình Phước	5.735.311.407	-	14.126.091.612	(8.232.376.638)
- Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt	7.320.890.684	(5.312.318.000)	7.329.160.213	(5.312.318.000)
- Công ty Cổ phần Giấy Khô Nguyên	1.554.275.433	-	743.779.416	-
- Công ty Cổ phần Giấy Minh Hưng	1.565.065.409	-	1.137.537.126	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Thủy Trâm	4.346.605.839	(3.139.002.313)	4.209.541.344	(2.269.833.144)
- Công ty Cổ phần Mầm non Tư thực Hoa Mai	937.241.625	(150.382.113)	4.981.352.978	(1.650.804.133)
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	2.325.202.242	-	4.892.061.760	-
	24.381.495.751	(8.601.702.426)	38.003.294.274	(17.465.331.915)
	25.537.959.152	(8.601.702.426)	46.618.082.599	(17.465.331.915)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Xây Dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	(510.839.084)	510.839.084	(510.839.084)
- Công ty Cổ phần Bê tông nhựa nóng Thuận Phú	-	-	1.117.985.000	-
- Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	286.358.688	(138.000.000)	564.809.870	(138.000.000)
	797.197.772	(648.839.084)	2.193.633.954	(648.839.084)

7 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	14.376.453.187	-	11.860.173.016	-
Tạm ứng	1.087.497.737	-	1.789.769.132	-
	15.463.950.924	-	13.649.942.148	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại S.Q	50.000.000	-	50.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng An pha	63.000.000	-	63.000.000	-
- CTCP Châu Minh Long	25.000.000	-	25.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	-	510.839.084	-
- CTCP Giấy Ưu Việt	7.320.890.684	2.008.572.684	7.329.160.213	2.016.842.213
- Công ty Cổ phần mầm non tư thục Hoa Mai	937.241.625	786.859.512	4.981.352.978	3.330.548.845
- Công ty TNHH MTV Thủy Trâm	4.346.605.839	1.207.603.526	4.209.541.344	1.939.708.200
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Giải pháp xanh Bình Phước	-	-	8.232.376.638	-
	13.253.577.232	4.003.035.722	25.401.270.257	7.287.099.258

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	34.058.322	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	61.632.950	-	287.250.930	-
	95.691.272	-	287.250.930	-

10 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí tư vấn dự án	708.491.942	1.681.208.182
- Kênh thoát nước khu công nghiệp ⁽¹⁾	35.374.188.136	24.781.934.033
- Kênh thoát nước ngoài hàng rào khu công nghiệp ⁽²⁾	15.742.956.938	15.742.956.938
- Hạ tầng kỹ thuật giao thông ⁽³⁾	12.098.792.863	964.920.504
- Hàng rào bao quanh phía đông khu công nghiệp	3.847.199.680	-
- Các chi phí đầu tư xây dựng khác	5.615.204.745	6.212.358.508
	73.386.834.304	49.383.378.165

⁽¹⁾ Thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên Dự án: Hệ thống xử lý nước thải KCN Minh Hưng III giai đoạn 3 công suất 2.000 m³/ngày đêm;
- Mục đích xây dựng: Thu gom triệt để lượng nước thải sản xuất và sinh hoạt trong phạm vi KCN, đáp ứng yêu cầu và quy định của cơ quan nhà nước;
- Địa điểm đầu tư: Khu công nghiệp Minh Hưng III;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long;
- Tổng mức đầu tư: 42 tỷ đồng;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2022: Công trình đang trong giai đoạn vận hành thử và quyết toán.

⁽²⁾ Thông tin chi tiết về công trình như sau:

- Tên công trình: Kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN Minh Hưng III;
- Địa điểm đầu tư: Khu công nghiệp Minh Hưng III;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long;
- Mục tiêu đầu tư: Thoát nước mặt về mùa mưa lũ cho 300 ha KCN Minh Hưng III và 200 ha vùng lân cận, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển hạ tầng, thu hút đầu tư;
- Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước theo Quyết định số 43/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và nguồn vốn kinh doanh
- Tổng mức đầu tư: 14,44 tỷ đồng;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2022: Đang trong quá trình quyết toán với nhà thầu xây dựng.

⁽²⁾ Thông tin chi tiết về công trình như sau:

- Tên công trình: Hạ tầng kỹ thuật đường N5 (dài 400m), đường D2 (dài 1.550m), đường D6 (dài 1.000m) thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Minh Hưng III;
- Địa điểm đầu tư: Khu công nghiệp Minh Hưng III;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long;
- Nguồn vốn: Chủ sở hữu và vay tín dụng;
- Tổng mức đầu tư: 37,9 tỷ đồng;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2022: Đang trong quá trình thi công.

11 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	102.116.920.514	2.307.907.492	5.765.375.454	38.100.000	540.550.364	662.484.728	111.431.338.552
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.556.266.980	-	-	-	-	-	1.556.266.980
- Thanh lý, nhượng bán	-	(245.454.545)	-	-	-	-	(245.454.545)
- Giảm khác	(326.058.863)	(124.274.706)	-	-	-	(18.181.819)	(468.515.388)
Số dư cuối kỳ	103.347.128.631	1.938.178.241	5.765.375.454	38.100.000	540.550.364	644.302.909	112.273.635.599
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	31.740.711.175	1.508.084.860	3.618.352.152	38.100.000	366.163.723	418.941.296	37.690.353.206
- Khấu hao trong kỳ	5.042.753.330	135.670.369	314.405.530	-	67.568.792	39.636.364	5.600.034.385
- Thanh lý, nhượng bán	-	(245.454.545)	-	-	-	-	(245.454.545)
- Tăng/Giảm khác	1.038.210.562	(71.572.312)	-	-	-	(8.876.253)	957.761.997
Số dư cuối kỳ	37.821.675.067	1.326.728.372	3.932.757.682	38.100.000	433.732.515	449.701.407	44.002.695.043
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	70.376.209.339	799.822.632	2.147.023.302	-	174.386.641	243.543.432	73.740.985.346
Tại ngày cuối kỳ	65.525.453.564	611.449.869	1.832.617.772	-	106.817.849	194.601.502	68.270.940.556

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.895.720.363 đồng.

(*) Nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình là nhà cửa vật kiến trúc hình thành từ nguồn kinh phí tại thời điểm 31/12/2022 lần lượt là 59.812.538.431 đồng và 29.641.210.580 đồng (tại thời điểm 01/01/2022 là 59.812.538.431 đồng và 25.452.549.686 đồng), hao mòn trong năm 2022 ghi nhận giảm nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là 4.188.660.894 đồng.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng VND	Đường sá VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	25.653.291.439	145.002.098.003	170.655.389.442
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.231.688.431	3.664.198.259	6.895.886.690
- Giảm khác	(96.333.049)	(2.103.981.674)	(2.200.314.723)
Số dư cuối kỳ	28.788.646.821	146.562.314.588	175.350.961.409
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	12.887.625.119	48.360.741.126	61.248.366.245
- Khấu hao trong kỳ	1.863.018.908	7.068.737.575	8.931.756.483
- Tăng giảm khác	115.854.048	(377.098.102)	(261.244.054)
Số dư cuối kỳ	14.866.498.075	55.052.380.599	69.918.878.674
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	12.765.666.320	96.641.356.877	109.407.023.197
Tại ngày cuối kỳ	13.922.148.746	91.509.933.989	105.432.082.735

Trong đó:

- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 20.454.170.061 đồng (Năm 2021 là 17.774.617.319 đồng).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 22.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí đền bù cây cao su (*)	4.277.076.094	4.407.099.174
Chi phí bom mìn	1.318.806.941	1.362.079.117
Chi phí san lấp mặt bằng	832.913.740	843.220.120
Chi phí hoa hồng môi giới	3.435.225.314	3.531.569.874
Tiền thuê đất (**)	103.953.579.356	103.551.159.284
Chi phí sửa chữa	2.417.621.822	561.244.460
Chi phí trả trước dịch vụ mua ngoài khác	2.392.731.701	1.276.987.820
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	706.485.673	833.265.493
	119.334.440.641	116.366.625.342

(*) Đây là khoản chi phí đền bù cây cao su khi giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Minh Hưng III. Công ty đang thực hiện phân bổ khoản chi phí này đến hết thời gian hoạt động của dự án (47 năm, từ năm 2011 đến năm 2058).

(**) Đây là khoản tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo các thông báo tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Phước với tổng diện tích đất 2.148.905,9 m² thuộc dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III. (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 22b)

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty Cổ phần Cấp thoát nước KCN Minh Hưng III	-	-	412.232.077	412.232.077
- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương	2.808.105.300	2.808.105.300	1.894.683.000	1.894.683.000
- Công ty TNHH Thiên Phương	3.194.092.712	3.194.092.712	134.871.672	134.871.672
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại Hoàng Nguyên	430.160.080	430.160.080	430.160.080	430.160.080
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	-	-	11.593.508.759	11.593.508.759
- Công ty TNHH Môi trường Gia Quý	228.262.320	228.262.320	291.159.000	291.159.000
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	504.909.080	504.909.080	532.883.980	532.883.980
	7.165.529.492	7.165.529.492	15.289.498.568	15.289.498.568

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	2.183.334.180	53.948.781	4.489.518.742	3.465.702.405	1.117.718.645	12.149.583
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.202.679.643	9.478.094.529	9.850.665.435	-	1.830.108.737
Thuế Thu nhập cá nhân	165.326.446	-	572.197.410	566.907.659	160.036.695	-
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất	-	-	451.957.339	451.957.339	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	80.881.752	80.881.752	-	-
	2.348.660.626	2.256.628.424	15.072.649.772	14.416.114.590	1.277.755.340	1.842.258.320

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.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	11.267.775	-
	11.267.775	-
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	18.452.890.220	22.995.750.992
	18.452.890.220	22.995.750.992

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022 (Trình bày lại)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	19.835.145.540	17.719.267.368
	<u>19.835.145.540</u>	<u>17.719.267.368</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	662.741.552.727	606.550.338.914
	<u>662.741.552.727</u>	<u>606.550.338.914</u>

18 . PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.054.432.814	2.084.432.814
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.860.975.834	26.812.456.709
- Phải trả tiền thuê đất	-	25.589.618.330
	<u>4.915.408.648</u>	<u>54.486.507.853</u>

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	-	9.568.788.000
- Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	-	8.797.980.000
	<u>-</u>	<u>18.366.768.000</u>

19 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước (*)	7.729.005.839	7.729.005.839	15.232.362.985	7.729.005.839	15.232.362.985	15.232.362.985
	<u>7.729.005.839</u>	<u>7.729.005.839</u>	<u>15.232.362.985</u>	<u>7.729.005.839</u>	<u>15.232.362.985</u>	<u>15.232.362.985</u>

(*) Hợp đồng cho vay từng lần ngắn hạn số 129B21 ngày 10/12/2021, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Cụ thể theo từng Giấy nhận nợ. Đối với các khoản vay trong kỳ, mục đích vay là thanh toán giá trị hợp đồng thi công hệ thống xử lý nước thải giai đoạn 3 và thanh toán giá trị hợp đồng gói thầu hạ tầng kỹ thuật đường D6;
- + Thời hạn cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
- + Lãi suất cho vay: Theo thông báo lãi suất ghi trên từng khế ước nhận nợ, lãi suất hiện đang áp dụng là 4,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 15.232.362.985 đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp 04 hợp đồng tiền gửi với tổng giá trị 41 tỷ đồng theo Hợp đồng thế chấp số dư tiền gửi có kỳ hạn số 245CT21 ngày 10/12/2021.

Khoản vay nêu trên đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm bảo đầy đủ.

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	120.000.000.000	6.000.000.000	91.080.997.891	217.080.997.891
Lãi trong kỳ trước	-	-	41.467.523.122	41.467.523.122
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	18.000.000.000	(18.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.254.000.000)	(3.254.000.000)
Chia cổ tức năm 2020	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2021 ⁽¹⁾	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	120.000.000.000	24.000.000.000	27.294.521.013	171.294.521.013
Số dư đầu kỳ này	120.000.000.000	24.000.000.000	27.294.521.013	171.294.521.013
Lãi trong kỳ này	-	-	48.851.377.858	48.851.377.858
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽²⁾	-	12.000.000.000	(12.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi ⁽²⁾	-	-	(2.192.000.000)	(2.192.000.000)
Số dư cuối kỳ này	120.000.000.000	36.000.000.000	61.953.898.871	217.953.898.871

(1) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 07/12/2021, Hội đồng quản trị thống nhất tạm ứng cổ tức năm 2021 bằng tiền, tỷ lệ 20% mệnh giá, ngày chốt danh sách cuối cùng: 29/12/2021, ngày thực hiện chi trả: 20/05/2022;

(2) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang		9.826.997.891
Lợi nhuận sau thuế năm 2021		41.467.523.122
Tổng lợi nhuận phân phối	100,00	51.294.521.013
Trích Quỹ đầu tư phát triển	23,39	12.000.000.000
Trích Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	0,00	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,94	2.022.000.000
Trích Quỹ thưởng Ban điều hành	0,33	170.000.000
Chi trả cổ tức 20% vốn điều lệ (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 đồng)	46,79	24.000.000.000
- Trong đó, đã tạm ứng cổ tức năm 2021:		24.000.000.000
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	25,54	13.102.521.013

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Công ty TNHH Cao su Bình Long	39,87	47.843.940.000	39,87	47.843.940.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	36,66	43.989.900.000	36,66	43.989.900.000
- Cổ đông khác	23,47	28.166.160.000	23,47	28.166.160.000
	100	120.000.000.000	100	120.000.000.000

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	120.000.000.000	120.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	26.812.456.709	(12.621.638.561)
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	84.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	-	60.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	24.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(23.951.480.875)	(44.565.904.730)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(23.951.480.875)	(44.565.904.730)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	2.860.975.834	26.812.456.709

d) Cổ phiếu	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	12.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phiếu		
đ) Cổ tức	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 36)	24.000.000.000	-
	24.000.000.000	-
e) Các quỹ công ty	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	36.000.000.000	24.000.000.000
	36.000.000.000	24.000.000.000
21 . NGUỒN KINH PHÍ		
a) Nguồn kinh phí	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Nguồn kinh phí còn lại đầu kỳ	10.900.015.054	10.900.015.054
Nguồn kinh phí còn lại cuối kỳ	10.900.015.054	10.900.015.054
b) Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định đầu kỳ	34.323.954.745	37.312.780.117
Hao mòn tài sản cố định hình thành từ nguồn kinh phí	(4.188.660.894)	(2.988.825.372)
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định cuối kỳ	30.135.293.851	34.323.954.745

Công ty được hỗ trợ vốn đầu tư từ ngân sách trung ương cho xây dựng hạ tầng khu công nghiệp ở các địa phương thỏa mãn điều kiện theo Quyết định số 43/2009/QĐ-TTg ngày 19/03/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

- Tổng mức hỗ trợ Công ty nhận được: 70,7 tỷ đồng;
- Nguyên giá tài sản cố định hình thành từ vốn ngân sách: 59,8 tỷ đồng;

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	19.835.145.540	17.719.267.368
- Trên 1 năm đến 5 năm	79.340.582.160	70.877.069.472
- Trên 5 năm	575.332.515.896	535.355.292.993

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước để sử dụng với mục đích xây dựng Khu công nghiệp cho thuê đến năm 2058. Diện tích khu đất thuê là 2.148.905,9 m². Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
- Đồng đô la Mỹ (USD)	805,77	805,34
- Đồng Yên Nhật (JPY)	160.103,00	160.103,00

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	39.759.604.094	35.476.527.781
Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch	32.780.432.386	28.134.331.327
Doanh thu xử lý nước thải	9.427.708.308	8.997.234.223
Doanh thu khác	353.006.667	-
	82.320.751.455	72.608.093.331
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)	13.462.016.236	11.041.770.004

Tổng các hợp đồng Công ty có ghi nhận doanh thu một lần lũy kế từ đầu dự án đến thời điểm 31/12/2022:

	Doanh thu ghi nhận một lần	Doanh thu phân bổ hàng năm		Chênh lệch
		Năm 2022	Lũy kế đến năm 2022	
		VND	VND	
Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	259.512.352.334	6.670.836.739	22.141.745.040	237.370.607.294
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	161.975.754.600	4.156.937.154	14.058.074.234	147.917.680.366

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư và phí hạ tầng	8.392.080.434	6.289.219.103
Giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch	27.742.908.823	26.816.942.269
Giá vốn xử lý nước thải	10.009.918.358	8.962.432.420
	46.144.907.615	42.068.593.792

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	30.826.411.577	29.593.502.193
	30.826.411.577	29.593.502.193

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	2.469.877	2.600.107
	2.469.877	2.600.107

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí hoa hồng môi giới	96.344.560	96.344.560
	96.344.560	96.344.560

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	785.185.916	472.194.141
Chi phí nhân công	9.519.871.869	8.296.683.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định	874.885.746	1.155.034.201
Hoàn nhập dự phòng	(8.863.629.489)	(2.808.335.359)
Thuế, phí, và lệ phí	82.797.964	60.229.190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	594.236.629	441.275.121
Chi phí khác bằng tiền	5.898.425.864	3.397.880.167
	8.891.774.499	11.014.960.879

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	118.421.818	-
Lãi chậm trả tiền thuê đất	-	1.730.229.265
Thu nhập từ hoa hồng dịch vụ	44.344.043	43.666.056
Thu nhập khác	328.472.727	310.374.545
	491.238.588	2.084.269.866

Trong đó: Thu nhập từ các bên liên quan
 (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37.)

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản bị phạt	173.432.682	-
Chi phí từ hoạt động cung cấp điện	-	128.219.355
Chi phí khác	-	2.020.996.246
	173.432.682	2.149.215.601

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Hoạt động kinh doanh cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp phân bổ theo số năm cho thuê	Hoạt động kinh doanh dịch vụ cấp nước	Hoạt động kinh doanh dịch vụ xử lý nước thải	Hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	22.379.404.601	5.037.523.563	(582.210.050)	31.494.754.273	58.329.472.387
Các khoản điều chỉnh tăng	142.800.000	-	-	179.302.559	322.102.559
- Chi phí không hợp lệ	-	-	-	176.832.682	176.832.682
- Thù lao thành viên Hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành	142.800.000	-	-	-	142.800.000
- Lỗi đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ	-	-	-	2.469.877	2.469.877
Bù trừ thu nhập chịu thuế giữa các hoạt động	-	(582.210.050)	582.210.050	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	22.522.204.601	4.455.313.513	-	31.674.056.832	58.651.574.946
Thuế suất thuế TNDN	10%	20%	15%	20%	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.252.220.460	891.062.703	-	6.334.811.366	9.478.094.529

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	48.851.377.858	41.467.523.122
Các khoản điều chỉnh	-	(2.192.000.000)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(2.192.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	48.851.377.858	39.275.523.122
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.071	3.273

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty trích lập Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 05/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 04 năm 2022, do đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu. Cụ thể như sau

	Năm 2021	
	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	41.467.523.122	41.467.523.122
Các khoản điều chỉnh	-	(2.192.000.000)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(2.192.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	41.467.523.122	39.275.523.122
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	12.000.000	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.456	3.273

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

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.722.246.033	1.835.250.386
Chi phí nhân công	12.442.855.027	11.194.908.902
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.039.647.917	11.199.232.331
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.341.600.160	27.992.889.303
Chi phí khác bằng tiền	6.450.307.026	3.765.953.668
	63.996.656.163	55.988.234.590

34 . 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: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

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).

	<u>Từ 1 năm</u> <u>trở xuống</u> <u>VND</u>	<u>Trên 1 năm</u> <u>đến 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Trên 5 năm</u> <u>VND</u>	<u>Cộng</u> <u>VND</u>
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và tương đương tiền	45.483.043.798	-	-	45.483.043.798
Phải thu khách hàng, phải thu khác	32.400.207.650	-	-	32.400.207.650
Các khoản cho vay	533.222.472.118	-	-	533.222.472.118
	<u>611.105.723.566</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>611.105.723.566</u>
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và tương đương tiền	15.633.774.174	-	-	15.633.774.174
Phải thu khách hàng, phải thu khác	42.802.692.832	-	-	42.802.692.832
Các khoản cho vay	519.183.561.598	-	-	519.183.561.598
	<u>577.620.028.604</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>577.620.028.604</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2022				
Vay và nợ	15.232.362.985	-	-	15.232.362.985
Phải trả người bán, phải trả khác	12.080.938.140	-	-	12.080.938.140
Chi phí phải trả	11.267.775	18.452.890.220	-	18.464.157.995
	<u>27.324.568.900</u>	<u>18.452.890.220</u>	<u>-</u>	<u>45.777.459.120</u>
Tại ngày 01/01/2022				
Vay và nợ	7.729.005.839	-	-	7.729.005.839
Phải trả người bán, phải trả khác	69.776.006.421	-	-	69.776.006.421
Chi phí phải trả	-	22.995.750.992	-	22.995.750.992
	<u>77.505.012.260</u>	<u>22.995.750.992</u>	<u>-</u>	<u>100.500.763.252</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.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	15.232.362.985	7.729.005.839
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	7.729.005.839	-

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 27/12/2022 và Thông báo ngày 11/01/2023 của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam về ngày chốt quyền trả cổ tức, Công ty công bố thông tin như sau: Tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt, tỷ lệ 20% vốn điều lệ (trương ứng mỗi cổ phiếu nhận 2.000 đồng), ngày đăng ký cuối cùng: 08/02/2023, ngày thực hiện chi trả: 28/02/2023;

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

37 . 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 TNHH MTV Cao su Bình Long	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	Công ty thành viên Tập đoàn Cao su Việt Nam

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.462.016.236	11.041.770.004
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	13.462.016.236	11.041.770.004
Thu nhập khác	145.200.000	132.000.000
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	145.200.000	132.000.000
Chi trả cổ tức	18.366.768.000	31.540.316.250
- Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	9.568.788.000	9.545.366.250
- Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	8.797.980.000	21.994.950.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

		<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
		VND	VND
<u>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</u>			
Lê Văn Vui	Chủ tịch HĐQT	44.000.000	46.000.000
Hà Huệ Hải	Ủy viên - TGĐ	373.876.869	335.203.981
Hà Trọng Bình	Ủy viên HĐQT	36.000.000	38.000.000
Phạm Ánh	Ủy viên HĐQT	36.000.000	38.000.000
Trịnh Xuân Tiến	Ủy viên HĐQT	36.000.000	38.000.000
Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc	310.583.384	277.288.837
Lê Văn Trung	Kế toán trưởng	285.054.394	259.344.076
Vũ Mạnh Xuân Tùng	Trưởng Ban kiểm soát	285.054.394	257.815.276
Hoàng Văn Xuyên	Thành viên Ban kiểm soát	29.000.000	30.000.000
Đỗ Minh Dương	Thành viên Ban kiểm soát	29.000.000	30.000.000


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


38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) kiểm toán.


Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính kỳ trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Bảng Cân đối kế toán				
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	17.719.267.368	17.719.267.368
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	624.269.606.282	606.550.338.914	(17.719.267.368)


Lê Văn Trung
Người lập


Lê Văn Trung
Kế toán trưởng




Hà Huệ Hải
Tổng Giám đốc
Bình Phước, ngày 13 tháng 03 năm 2023