BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
Ký ngày: 22/2/2023 09:48:02

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng quản trị	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 32
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 32

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (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 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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 Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm từ ngày 27/12/2022
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Thạnh	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 Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Trí	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đào Sĩ Du	Trưởng ban
Ông Lê Minh Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Hiếu	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 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng quản trị 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.

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

Hội đồng quản trị 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

Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị

M.S.D.N: 3600857858 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT - H. TRẢNG BOM - T. ĐỒNG NAI

Nguyễn Thành Sơn
Chủ tịch HĐQT
Đồng Nai, ngày 15 tháng 02 năm 2023

Số: 150223.007 /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 Thống Nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 15 tháng 02 năm 2023, từ trang 05 đến trang 32, 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 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị 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 Hội đồng quản trị 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 Thống Nhất 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Ngô Minh Quý	**Lê Trường Long**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1	Số: 5480-2020-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 02 năm 2023

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International
aasc.com.vn HÃNG KIỂM TOÁN AASC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**306.303.361.128**	**363.074.829.437**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	03	**86.146.902.752**	**53.796.504.162**
111	1. Tiền		2.646.902.752	2.096.504.162
112	2. Các khoản tương đương tiền		83.500.000.000	51.700.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	04	**183.500.000.000**	**227.900.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		183.500.000.000	227.900.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**19.101.723.632**	**11.081.114.833**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	15.377.143.455	6.660.768.068
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	244.833.448	432.095.710
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	3.479.746.729	3.988.251.055
140	**IV. Hàng tồn kho**	09	**15.905.986.861**	**69.559.992.772**
141	1. Hàng tồn kho		15.905.986.861	69.559.992.772
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**1.648.747.883**	**737.217.670**
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.648.747.883	687.217.670
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	50.000.000
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**461.453.743.641**	**465.298.367.437**
220	**II. Tài sản cố định**		**27.618.762.587**	**30.641.102.594**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	27.618.762.587	30.641.102.594
222	*- Nguyên giá*		*67.389.878.230*	*66.961.144.609*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(39.771.115.643)*	*(36.320.042.015)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	11	**115.945.831.853**	**119.977.982.013**
231	- Nguyên giá		200.793.114.969	195.413.067.306
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(84.847.283.116)	(75.435.085.293)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**183.622.529.527**	**176.684.636.650**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	08	183.622.529.527	176.684.636.650
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**134.266.619.674**	**137.994.646.180**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	133.921.301.019	137.639.171.093
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.a	345.318.655	355.475.087
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**767.757.104.769**	**828.373.196.874**

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**		**522.671.267.944**	**601.956.768.821**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**39.363.657.555**	**136.799.243.190**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	17.638.962.378	13.933.639.009
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	-	102.690.879.541
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	1.671.091.921	1.650.200.607
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	2.894.607.573	-
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	15.341.985.021	15.625.698.259
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	1.630.251.959	2.295.716.083
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		186.758.703	603.109.691
330	**II. Nợ dài hạn**		**483.307.610.389**	**465.157.525.631**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	483.307.610.389	465.157.525.631
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**245.085.836.825**	**226.416.428.053**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	19	**245.085.836.825**	**226.416.428.053**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*82.000.000.000*	*82.000.000.000*
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		98.426.979.041	84.083.041.856
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		64.658.857.784	60.333.386.197
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*64.658.857.784*	*60.333.386.197*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**767.757.104.769**	**828.373.196.874**

Phan Thị Thùy Dung	**Nguyễn Hữu Trí**	**Nguyễn Thành Sơn**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 15 tháng 02 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**232.289.678.070**	**171.905.798.278**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**232.289.678.070**	**171.905.798.278**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**22**	**145.001.204.099**	**101.864.616.644**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**87.288.473.971**	**70.041.181.634**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	14.578.232.612	15.933.134.904
22	7. Chi phí tài chính	24	-	2.369.968
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	26.059.222.656	24.086.359.375
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**75.807.483.927**	**61.885.587.195**
31	11. Thu nhập khác	26	7.228.327.068	6.687.604.854
32	12. Chi phí khác		278.992.593	-
40	**13. Lợi nhuận khác**		**6.949.334.475**	**6.687.604.854**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**82.756.818.402**	**68.573.192.049**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	18.087.804.186	8.229.649.420
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.b	10.156.432	10.156.432
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**64.658.857.784**	**60.333.386.197**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**29**	**7.301**	**6.749**

Phan Thị Thùy Dung	**Nguyễn Hữu Trí**	**Nguyễn Thành Sơn**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
		Đồng Nai, ngày 15 tháng 02 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*82.756.818.402*	*68.573.192.049*
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.863.271.451	12.754.991.664
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(69.317)	2.369.968
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(14.574.512.729)	(16.401.316.722)
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*81.045.507.807*	*64.929.236.959*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(9.440.391.338)	(5.532.932.050)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		57.173.202.619	(34.946.035.287)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(36.887.591.241)	23.868.277.877
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		3.717.870.074	2.003.067.753
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.049.826.794)	(9.979.422.414)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.405.800.000)	(5.894.450.000)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*72.152.971.127*	*34.447.742.838*
	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		(57.719.869.809)	(12.884.057.428)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	468.181.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(369.500.000.000)	(409.900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		413.900.000.000	449.700.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		15.082.765.055	18.703.794.771
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*1.762.895.246*	*46.087.919.161*
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(41.565.537.100)	(116.799.255.239)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(41.565.537.100)*	*(116.799.255.239)*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**32.350.329.273**	**(36.263.593.240)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**53.796.504.162**	**90.062.467.370**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		69.317	(2.369.968)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	03	**86.146.902.752**	**53.796.504.162**

Phan Thị Thùy Dung	**Nguyễn Hữu Trí**	**Nguyễn Thành Sơn**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT

Đồng Nai, ngày 15 tháng 02 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 12 tháng 09 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 82.000.000.000 VND; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 44 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 44 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu Trung tâm dịch vụ.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2022, Công ty chuyển nhượng Bất động sản bao gồm biệt thự, nhà liền kế và nhà ở xã hội tại Dự án Khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo với tổng diện tích là 10.003,8 m^2 (diện tích chuyển nhượng năm 2021 là 7.099,9 m^2) làm cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty biến động tăng 60,38 tỷ đồng so với năm 2021.

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 20	năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 07	năm
- Các tài sản khác	03 - 05	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 nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

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

- Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp	10 - 30	năm
- Nhà chung cư	40	năm

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ, các chi phí xây dựng hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo. Các chi phí về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ sẽ được kết chuyển ghi tăng thành phẩm bất động sản khi hoàn thành hoặc kết chuyển thẳng vào giá vốn khi hoàn thành bàn giao cho người mua.

2.12 . Thuê hoạt động

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

2.13 . Chi phí trả trước

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

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

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

- 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 02 năm.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí thực tế chi trả và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của hợp đồng cho thuê lại đất.
- Chi phí đền bù, chi phí san nền Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả theo các quyết định phê duyệt phương án đền bù và được phân bổ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu công nghiệp.
- Chi phí đo vẽ, thiết kế quy hoạch Khu công nghiệp được ghi nhận chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian hoạt động còn lại của Khu công nghiệp.
- Chi phí đánh giá tác động môi trường được ghi nhận theo chi phí thực tế đã chi trả và được phân bổ cho thời gian 5 năm.

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 là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 . 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 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 năm 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.

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

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

2.17 . 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.

2.18 . 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 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.

2.19 . 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.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

b) Thuế suất thuế TNDN 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 bán nhà ở xã hội ;
- Thuế suất 20% đối với các hoạt động còn lại.

2.21 . 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.

2.22 . 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.

2.23 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và cho thuê hạ tầng Khu Công nghiệp trên lãnh thổ Việt Nam, do đó 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	32.144.590	22.419.780
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.614.758.162	2.074.084.382
Các khoản tương đương tiền (*)	83.500.000.000	51.700.000.000
	86.146.902.752	**53.796.504.162**

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 83.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6%/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	183.500.000.000	-	227.900.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	*183.500.000.000*	-	*227.900.000.000*	-
	183.500.000.000	-	**227.900.000.000**	-

(*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư tài chính là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 đến 12 tháng có giá trị 183.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 11%/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
Bên khác	**15.377.143.455**	-	**6.660.768.068**	-
- Công ty TNHH Hua Chi Việt Nam	407.246	-	675.386.800	-
- Công ty Cổ phần Sao Việt	500.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Green Việt Nam	414.750.600	-	-	-
- Phải thu khách hàng mua nhà, đất liền kề	12.979.787.702	-	4.988.126.850	-
- Phải thu khách hàng mua chung cư công nhân	254.985.586	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.227.212.321	-	997.254.418	-
	15.377.143.455	-	**6.660.768.068**	-

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
Bên liên quan	**180.400.000**	-	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	180.400.000	-	-	-
Bên khác	**64.433.448**	-	**432.095.710**	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Nhật	-	-	277.000.000	-
- Trả trước cho người bán khác	64.433.448	-	155.095.710	-
	244.833.448	-	**432.095.710**	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.1) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.462.239.729	-	3.970.492.055	-
- Tạm ứng	15.000.000	-	15.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	2.507.000	-	2.759.000	-
	3.479.746.729	-	**3.988.251.055**	-
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
- Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	378.778.083	-	172.904.110	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Đồng Nai	588.142.465	-	482.058.904	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	397.564.385	-	1.409.489.589	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Đồng Nai	879.857.535	-	207.912.328	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Đồng Nai	578.630.137	-	-	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á - Chi nhánh Đồng Nai	264.376.712	-	-	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng Bom	345.794.522	-	4.931.507	-
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nam Đồng Nai	29.095.890	-	-	-
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Phú Đông	-	-	1.660.706.849	-
- Các khoản phải thu khác	17.507.000	-	50.247.768	-
	3.479.746.729	-	**3.988.251.055**	-

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	183.622.529.527	176.684.636.650
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	182.749.069.904	175.449.174.140
- Các công trình khác	873.459.623	1.235.462.510
	183.622.529.527	**176.684.636.650**
Trong đó: Chi phí thi công, xây lắp phát sinh trong kỳ với bên liên quan	**11.185.261.240**	**16.326.300.002**

(*) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và điều chỉnh theo văn bản số 7580/UBND-KTN ngày 02/07/2020, với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng mới khu nhà ở với hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội hoàn chỉnh và các công trình phục vụ cho khu ở theo quy hoạch, tạo quỹ nhà ở đáp ứng cho chuyên gia và người lao động tại khu công nghiệp. Quyền sử dụng đất sau khi đầu tư xây dựng hạ tầng đã được UBND tỉnh Đồng Nai cho phép chuyển nhượng theo quyết định số 4575/QĐ-UBND ngày 25/12/2018;
- Diện tích xây dựng: khoảng 385.398 m2. Cụ thể:
  + Đất nhà ở: 179.654,4 m^2. Trong đó, phần đất nhà liên kế : 62.327 m^2 (bao gồm 507 lô đất nền và 143 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất nhà biệt thự: 13.011,4 m^2 (bao gồm 35 lô đất nền và 23 lô phải xây dựng nhà ở); phần đất chung cư phục vụ công nhân: 20.450 m^2; phần đất chung cư (Nhà ở xã hội): 34.994,2 m^2 chuyển giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý và thực hiện; phần đất chung cư còn lại 48.871,8 m^2.
  + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m^2 (bao gồm: Trung tâm dịch vụ, nhà hàng khách sạn, phòng khám đa khoa, nhà văn hóa, công trình thương mại dịch vụ, bưu điện, trường dạy nghề)
  + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m^2 (bao gồm: Trường mầm non và các cửa hàng TMDV);
  + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m^2;
  + Đất giao thông: 110.917,7 m^2.
- Tổng vốn đầu tư: 842.482.345.748 đồng;
- Nội dung đầu tư:
  + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
  + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ, nhà ở liền kề biệt thự và nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
  + Các chi phí khác.
- Tiến độ thực hiện dự án: 09 năm (từ 2013 - 2022):
  + Đã hoàn thành các hạng mục san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
  + Đã hoàn thành và bàn giao khu nhà ở liền kề, biệt thự và 1 Block CC6 khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2);
  + Đã đầu tư hoàn thiện trường mầm non (C8) và hai cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11), hiện các công trình đang hoàn thiện công tác vệ sinh chờ nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng.
- Trong năm, Công ty hoàn thiện và đưa vào sử dụng block chung cư CC06 bao gồm 11 căn nhà thương mại, 72 căn nhà ở xã hội và 24 căn nhà ở xã hội cho thuê với tổng diện tích sử dụng là 3.884,7 m^2 tương ứng với giá trị kết chuyển là 26.912.015.330 đồng;
- Dự án đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu từ các kỳ trước là 55.866,3 m^2 đất nền nhà liên kế (542 lô) và 10.282,1 m^2 đất phải xây nhà (56 lô nhà liên kế và 22 lô biệt thự), đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong kỳ này là 9.191,7 m^2 đất phải xây dựng nhà (87 lô nhà liên kế và 01 lô biệt thự) và 812,1 m^2 căn nhà ở xã hội (25 căn).

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	67.079.013.588	-
- Thành phẩm bất động sản (*)	15.905.986.861	-	2.480.979.184	-
	15.905.986.861	**-**	**69.559.992.772**	**-**

(*) Đến thời điểm 31/12/2022, thành phẩm bất động sản là chi phí 11 căn nhà ở thương mại và 47 căn nhà ở xã hội với tổng diện tích là 2.296 m^2 thuộc Dự án phát triển nhà ở Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	48.007.497.451	12.776.112.538	1.602.215.148	4.575.319.472	66.961.144.609
- Mua trong kỳ	-	-	215.142.712	-	215.142.712
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-	213.590.909	213.590.909
Số dư cuối kỳ	**48.007.497.451**	**12.776.112.538**	**1.817.357.860**	**4.788.910.381**	**67.389.878.230**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	23.927.191.713	9.309.156.519	1.235.191.603	1.848.502.180	36.320.042.015
- Khấu hao trong kỳ	2.375.307.124	543.575.816	286.271.840	245.918.848	3.451.073.628
Số dư cuối kỳ	**26.302.498.837**	**9.852.732.335**	**1.521.463.443**	**2.094.421.028**	**39.771.115.643**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	24.080.305.738	3.466.956.019	367.023.545	2.726.817.292	30.641.102.594
Tại ngày cuối kỳ	**21.704.998.614**	**2.923.380.203**	**295.894.417**	**2.694.489.353**	**27.618.762.587**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8.929.437.656 VND

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp [1]	Nhà chung cư [2]	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	195.413.067.306	-	195.413.067.306
- Đầu tư xây dựng cơ bản	-	5.380.047.663	5.380.047.663
Số dư cuối kỳ	**195.413.067.306**	**5.380.047.663**	**200.793.114.969**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	75.435.085.293	-	75.435.085.293
- Khấu hao trong kỳ	9.313.190.007	99.007.816	9.412.197.823
Số dư cuối kỳ	**84.748.275.300**	**99.007.816**	**84.847.283.116**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	119.977.982.013	-	119.977.982.013
Tại ngày cuối kỳ	**110.664.792.006**	**5.281.039.847**	**115.945.831.853**

(1) Cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp tại Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đang sử dụng để cho thuê với tổng diện tích là 330,86 ha, theo các hợp đồng cho thuê lại đất có thời hạn cho thuê từ 36 năm đến 50 năm *(Chi tiết các khoản nhận trước tiền thuê cho nhiều kỳ xem tại Thuyết minh số 17).*

(2) Nhà chung cư phục vụ công nhân thuộc dự án Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo với số lượng 24 căn, tổng diện tích là 776,6 m^2 .

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn cho thuê: 7.294.866.964 VND
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 57.486.869.966 VND (Năm 2021 là 57.136.687.908 VND).
- 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, Hội đồng quản trị 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.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo (*)	120.303.228.189	123.423.062.165
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.515.882.175	1.560.466.947
Chi phí đánh giá tác động môi trường	49.999.999	727.272.727
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	241.418.025	147.895.014
Chi phí san nền khu công nghiệp	9.248.837.030	9.520.861.650
Chi phí hoa hồng môi giới	1.733.648.290	2.259.612.590
Chi phí trả trước dài hạn khác	828.287.311	-
	133.921.301.019	**137.639.171.093**

(*) Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo phân bổ cho diện tích đất đã có hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất (Phương án bồi thường đợt 1, 2, 3, 4) phát sinh từ thời điểm bắt đầu dự án đến năm 2016 (trong đó phần chi phí đền bù sẽ được khấu trừ với tiền thuê đất phải nộp cho nhà nước là 33,36 tỷ theo văn bản 5422/STC-QLG&CS ngày 29/09/2020 của Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai). Chi phí phân bổ là tổng chi phí đền bù còn được phân bổ từ thời điểm hoàn thành đến hết thời hạn thuê đất của Khu Công nghiệp.

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**3.412.170.230**	**3.412.170.230**	**662.000.000**	**662.000.000**
- Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	19.494.640	19.494.640	-	-
- Công ty Cổ Phần Cây xanh Nhơn Trạch	198.087.260	198.087.260	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	3.194.588.330	3.194.588.330	662.000.000	662.000.000
Bên khác	**14.226.792.148**	**14.226.792.148**	**13.271.639.009**	**13.271.639.009**
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	826.266.000	826.266.000	1.166.927.685	1.166.927.685
- Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	-	-	6.686.422.100	6.686.422.100
- Công ty TNHH Xây dựng HKCons	-	-	1.233.184.205	1.233.184.205
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Huy	3.565.411.232	3.565.411.232	1.494.917.730	1.494.917.730
- Công ty TNHH Một thành viên Thảo Kiên Phát	6.926.824.457	6.926.824.457	1.227.701.576	1.227.701.576
- Phải trả các đối tượng khác	2.908.290.459	2.908.290.459	1.462.485.713	1.462.485.713
	17.638.962.378	**17.638.962.378**	**13.933.639.009**	**13.933.639.009**

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Khách hàng thanh toán trước tiền theo tiến độ hợp đồng mua bán	-	102.022.882.883
- Công ty TNHH Viet Hsiang	-	400.000.000
- Công ty Cổ phần Chăn nuôi CP Việt Nam- Nhà máy 3	-	216.316.647
- Người mua trả tiền trước khác	-	51.680.011
	-	**102.690.879.541**

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	-	-	7.426.037.017	7.426.037.017	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	753.470.233	18.087.804.186	18.049.826.794	-	791.447.625
Thuế Thu nhập cá nhân	-	896.730.374	1.967.976.293	1.985.062.371	-	879.644.296
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất	-	-	5.096.736.065	5.096.736.065	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	21.283.597	21.283.597	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	50.000.000	-	374.031.100	324.031.100	-	-
	50.000.000	**1.650.200.607**	**32.976.868.258**	**32.905.976.944**	**-**	**1.671.091.921**

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 NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí làm giấy chứng nhận QSDD	2.894.607.573	-
	2.894.607.573	**-**

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	15.332.943.541	15.616.656.779
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	9.041.480	9.041.480
	15.341.985.021	**15.625.698.259**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng (*)	483.105.764.073	464.946.637.835
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	201.846.316	210.887.796
	483.307.610.389	**465.157.525.631**

(*) Đây là khoản tiền nhận trước của nhiều kỳ phát sinh từ các hợp đồng cho thuê hạ tầng tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo có thời hạn đến 50 năm.

+ Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): 658.171.507.071 VND;
+ Doanh thu đã ghi nhận lũy kế đến ngày 31/12/2022: 159.732.799.457 VND;
+ Doanh thu đã ghi nhận trong kỳ: 16.370.304.820 VND;
+ Doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2022: 498.438.707.614 VND;

18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	460.000.000	664.250.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.065.928.983	1.631.466.083
Các khoản phải trả, phải nộp khác	104.322.976	-
	1.630.251.959	**2.295.716.083**

19 . 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	**82.000.000.000**	**40.406.428.160**	**157.179.410.783**	**279.585.838.943**
Lãi trong kỳ trước	-	-	60.333.386.197	60.333.386.197
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	43.676.613.696	(43.676.613.696)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.398.409.396)	(3.398.409.396)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(2.743.661.369)	(2.743.661.369)
Chia cổ tức 2020	-	-	(69.546.027.859)	(69.546.027.859)
Chia cổ tức từ lợi nhuận còn lại các năm trước	-	-	(37.814.698.463)	(37.814.698.463)
Số dư cuối kỳ trước	**82.000.000.000**	**84.083.041.856**	**60.333.386.197**	**226.416.428.053**
Số dư đầu kỳ này	**82.000.000.000**	**84.083.041.856**	**60.333.386.197**	**226.416.428.053**
Lãi trong kỳ này	-	-	64.658.857.784	64.658.857.784
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	14.343.937.185	(14.343.937.185)	-
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.300.000.000)	(3.300.000.000)
Trích Quỹ thưởng HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(1.689.449.012)	(1.689.449.012)
Chia cổ tức 2021	-	-	(41.000.000.000)	(41.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**82.000.000.000**	**98.426.979.041**	**64.658.857.784**	**245.085.836.825**

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	(%)	VND
Kết quả kinh doanh sau thuế	100,00	60.333.386.197
Trích Quỹ đầu tư phát triển	23,77	14.343.937.185
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5,47	3.300.000.000
Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	2,80	1.689.449.012
Chi trả cổ tức 2021 (*)	67,96	41.000.000.000

(*) Công ty đã thực hiện chia cổ tức là 41 tỷ đồng, tương ứng 50% vốn điều lệ.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	(%)	VND	(%)	VND
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	29,52	24.204.000.000	29,52	24.204.000.000
- Ông Quách Trọng Nguyên	6,47	5.304.800.000	6,47	5.304.800.000
- America LLC	14,16	11.613.000.000	0,00	-
- Các Cổ đông khác	13,78	11.300.600.000	27,94	22.913.600.000
	100	**82.000.000.000**	**100**	**82.000.000.000**

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu kỳ*	*82.000.000.000*	*82.000.000.000*
- *Vốn góp cuối kỳ*	*82.000.000.000*	*82.000.000.000*
Cổ tức, lợi nhuận		
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ*	*1.631.466.083*	*11.069.995.000*
- *Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ*		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	41.000.000.000	107.360.726.322
- *Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền*	*(41.565.537.100)*	*(116.799.255.239)*
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(41.565.537.100)	(116.799.255.239)
- *Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ*	***1.065.928.983***	***1.631.466.083***

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*8.200.000*	*8.200.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*8.200.000*	*8.200.000*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần

e) Các quỹ công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	98.426.979.041	84.083.041.856
	98.426.979.041	**84.083.041.856**

20 . 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 Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng từ năm 2005 đến năm 2056. Diện tích khu đất thuê là 4.058.736,9 m2. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Hiện tại, Công ty đang trong thời gian được miễn tiền thuê đất đến năm 2025 theo các quyết định số 1510/QĐ-CT ngày 05/09/2017, quyết định số 46/QĐ-CT ngày 24/04/2015 và quyết định số 2422/QĐ-CT ngày 22/12/2017 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
Đồng đô la Mỹ (USD)	123,30	20.136,50

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
- Công ty TNHH KL Texwell Vina	66.529.068	66.529.068
- Công ty TNHH An Thiên Lý	43.121.254	43.121.254
	115.800.990	**115.800.990**

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	57.486.869.966	57.136.687.908
Doanh thu cung cấp nước sạch	14.527.214.000	15.949.016.500
Doanh thu xử lý nước thải	5.292.131.963	5.884.945.690
Doanh thu bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ (*)	154.983.462.141	92.935.148.180
	232.289.678.070	**171.905.798.278**

(*) Đây là doanh thu bán đất nền và căn nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo với tổng diện tích chuyển nhượng là 10.003,8 m^2. (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 8)

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	21.710.751.869	18.364.781.694
Giá vốn cung cấp nước sạch	14.070.586.584	16.889.479.554
Giá vốn xử lý nước thải	5.069.790.768	5.149.729.583
Giá vốn bán đất nền dự án khu Trung tâm dịch vụ	104.150.074.878	61.460.625.813
	145.001.204.099	**101.864.616.644**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	**3.094.124.663**	**2.689.396.925**

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	14.574.512.729	15.933.134.904
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	3.650.566	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	69.317	-
	14.578.232.612	**15.933.134.904**

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	2.369.968
	-	**2.369.968**

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	675.710.963	525.345.173
Chi phí nhân công	15.793.867.390	14.270.835.998
Chi phí khấu hao tài sản cố định	679.713.678	667.828.127
Thuế, phí, và lệ phí	151.016.611	46.657.102
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.672.639.281	2.706.988.643
Chi phí khác bằng tiền	6.086.274.733	5.868.704.332
	26.059.222.656	**24.086.359.375**

26 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	468.181.818
Tiền phạt thu được	7.145.422.334	6.057.635.959
Thu nhập khác	82.904.734	161.787.077
	7.228.327.068	**6.687.604.854**

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	45.923.600.027	47.417.560.999
Các khoản điều chỉnh tăng	3.439.448.751	2.495.454.591
- *Chi phí không hợp lệ*	*1.464.448.743*	*513.084.615*
- *Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát*	*1.975.000.008*	*1.980.000.008*
- *Lỗ đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ*	-	*2.369.968*
Các khoản điều chỉnh giảm	(50.782.152)	(50.782.152)
- *Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các kỳ trước*	*(50.782.152)*	*(50.782.152)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	49.312.266.626	49.862.233.438
- *Thu nhập chịu thuế suất 10%*	-	*25.827.926.487*
- *Thu nhập chịu thuế suất 20%*	49.312.266.626	*24.034.306.951*
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- *Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%*	-	*2.582.792.649*
- *Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%*	*9.862.453.325*	*4.806.861.390*
- *Chi phí thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-C.*	-	*2.216.896.211*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**9.862.453.325**	**5.172.757.828**
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	5.066.193.042	5.419.914.381
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(14.993.130.183)	(5.526.479.167)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính	**(64.483.816)**	**5.066.193.042**
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	36.833.218.375	21.155.631.050
Các khoản điều chỉnh tăng	4.293.535.928	679.308.896
- *Chi phí không hợp lệ*	*4.293.535.928*	*679.308.896*
Các khoản điều chỉnh giảm	-	
Thu nhập chịu thuế TNDN	41.126.754.303	21.834.939.946
- *Thu nhập chịu thuế suất 10%*	*(997.716.781)*	-
- *Thu nhập chịu thuế suất 20%*	*42.124.471.084*	*21.834.939.946*
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- *Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%*	-	-
- *Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%*	*8.225.350.861*	*4.366.987.989*
- *Chi phí thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-C.*	-	*(1.310.096.397)*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**8.225.350.861**	**3.056.891.592**
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	(381.506.441)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(4.312.722.809)	(2.916.671.154)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(3.056.696.611)	(4.071.436.806)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	**855.931.441**	**(4.312.722.809)**
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	18.087.804.186	8.229.649.420
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**791.447.625**	**753.470.233**

28 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	345.318.655	355.475.087
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**345.318.655**	**355.475.087**

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.156.432	10.156.432
	10.156.432	**10.156.432**

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	64.658.857.784	60.333.386.197
Các khoản điều chỉnh	(4.788.000.000)	(4.989.449.012)
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành*	*(4.788.000.000)*	*(4.989.449.012)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	59.870.857.784	55.343.937.185
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**7.301**	**6.749**

Công ty tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Ban điều hành dựa trên công bố dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 31/03/2022.

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

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.108.369.811	934.427.173
Chi phí nhân công	17.836.872.672	16.415.350.437
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.863.271.451	12.754.991.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.366.594.502	18.734.927.812
Chi phí khác bằng tiền	51.231.312.408	112.057.314.220
	117.406.420.844	**160.897.011.306**

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính 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. Hội đồng quản trị 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 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. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.146.902.752	-	-	86.146.902.752
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.856.890.184	-	-	18.856.890.184
Các khoản cho vay	183.500.000.000	-	-	183.500.000.000
	288.503.792.936	-	-	**288.503.792.936**
Tại ngày 01/01/2022				
Tiền và các khoản tương đương tiền	53.796.504.162	-	-	53.796.504.162
Phải thu khách hàng, phải thu khác	10.649.019.123	-	-	10.649.019.123
Các khoản cho vay	227.900.000.000	-	-	227.900.000.000
	292.345.523.285	-	-	**292.345.523.285**

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	19.269.214.337	-	-	19.269.214.337
Chi phí phải trả	2.894.607.573	-	-	2.894.607.573
	22.163.821.910	-	-	**22.163.821.910**
Tại ngày 01/01/2022				
Phải trả người bán, phải trả khác	16.229.355.092	-	-	16.229.355.092
	16.229.355.092	-	-	**16.229.355.092**

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.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Công ty con của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa - Cổ đông lớn của Công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai - Cổ đông lớn của Công ty

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Mua hàng hóa, vật tư	**3.094.124.663**	**2.689.396.925**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	89.323.200	72.576.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên Nghiệp Tín Nghĩa	1.232.820.000	1.136.520.000
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	323.839.243	131.767.399
Công ty Cổ Phần Cây xanh Nhơn Trạch	1.448.142.220	1.348.533.526
Chi trả cổ tức	**26.890.800.000**	**79.289.528.880**
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	12.102.000.000	31.690.297.200
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	14.788.800.000	47.599.231.680
Thi công xây lắp và tư vấn xây dựng	**11.185.261.240**	**16.326.300.002**
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	658.514.815	829.027.273
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	10.526.746.425	15.497.272.729

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt		**6.529.217.544**	**7.047.721.666**
Ông Nguyễn Thành Sơn	Chủ tịch HĐQT	395.066.668	487.666.668
Ông Nguyễn Văn Hồng	Nguyên Phó Chủ tịch HĐQT	402.766.668	200.000.001
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên HĐQT	390.466.668	487.766.668
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	1.885.142.336	1.960.809.698
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên HĐQT	292.616.668	-
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên HĐQT	390.466.668	467.666.668
Ông Lê Văn Liêm	Nguyên Thành viên HĐQT	92.850.000	467.666.668
Ông Lê Văn Danh	Nguyên Thành viên HĐQT	-	267.666.667
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc	1.339.920.934	1.354.239.314
Ông Nguyễn Hữu Trí	Phó Tổng Giám đốc	1.339.920.934	1.354.239.314

34 . 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 được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Phan Thị Thùy Dung	**Nguyễn Hữu Trí**	**Nguyễn Thành Sơn**
Người lập	Kế toán trưởng	Chủ tịch HĐQT
		Đồng Nai, ngày 15 tháng 02 năm 2023