

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(đã được kiểm toán)

M.S.C.

## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 39
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 - 39



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 16 tháng 11 năm 2018 và thay đổi sang số 3700621209.

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

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

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

Ông Trần Công Kha	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hùng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26/10/2018)
Ông Trương Văn Quanh	Thành viên	
Ông Huỳnh Kim Nhật	Thành viên	
Ông Đỗ Hữu Phước	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hà Trọng Bình	Tổng Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 26/10/2018)
Ông Nguyễn Minh Hùng	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 26/10/2018)
Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Lê Khiết Tâm	Trưởng ban	
Bà Trần Diệp Lan	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 26/04/2018)
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên	
Ông Trần Trung Bình	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 30/03/2018)

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

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

**Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên**

Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

- 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 2018, 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 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Hà Trọng Bình**  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 27 tháng 02 năm 2019



Số: 280219.004/BCTC.HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 27 tháng 02 năm 2019, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2019

**Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC****Giám đốc****Ngô Minh Quý**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2434-2018-002-1**Kiểm toán viên****Nguyễn Thái**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 1623-2018-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.452.374.587.828</b>	<b>1.179.176.635.913</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>93.079.044.289</b>	<b>3.153.463.666</b>
111	1. Tiền		32.508.044.289	3.153.463.666
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.571.000.000	-
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>1.299.873.683.222</b>	<b>1.118.491.863.965</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.299.873.683.222	1.118.491.863.965
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>59.094.241.214</b>	<b>49.500.563.636</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.255.765.161	1.671.485.048
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.203.430.436	3.586.506.436
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	62.167.559.364	51.389.649.111
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(7.532.513.747)	(7.147.076.959)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	9	<b>327.619.103</b>	<b>121.306.463</b>
141	1. Hàng tồn kho		327.619.103	121.306.463
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>7.909.438.183</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	-	35.314.583
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	7.874.123.600
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.948.753.522.862</b>	<b>1.640.672.471.667</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>36.366.343.942</b>	<b>39.614.280.669</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	36.366.343.942	39.614.280.669
222	- Nguyên giá		68.981.236.215	65.844.593.931
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(32.614.892.273)	(26.230.313.262)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(436.833.600)	(436.833.600)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>429.025.434.191</b>	<b>452.835.136.569</b>
231	- Nguyên giá		626.016.569.035	617.386.957.388
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(196.991.134.844)	(164.551.820.819)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	10	<b>53.277.618.579</b>	<b>62.264.993.928</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.686.048.832	17.032.756.488
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		44.591.569.747	45.232.237.440
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>391.717.900.000</b>	<b>465.617.900.000</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		202.839.900.000	122.839.900.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		17.000.000.000	170.900.000.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.038.366.226.150</b>	<b>620.340.160.501</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.038.366.226.150	620.340.160.501
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.401.128.110.690</b>	<b>2.819.849.107.580</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018  
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.812.174.586.696</b>	<b>2.440.331.102.874</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>332.361.581.377</b>	<b>304.228.826.934</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.576.580.983	439.083.296
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	21.486.756.376	2.552.927.257
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.362.052.705	14.223.220.425
314	4. Phải trả người lao động		3.620.567.559	3.288.447.577
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	207.641.698	708.232.517
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	70.001.995.282	69.137.352.335
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	164.235.878.198	103.680.271.167
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	7.219.339.947	104.967.223.295
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.650.768.629	5.232.069.065
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.479.813.005.319</b>	<b>2.136.102.275.940</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.459.293.149.087	2.115.722.494.101
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	16.089.856.232	14.357.781.839
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	4.430.000.000	6.022.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>588.953.523.994</b>	<b>379.518.004.706</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	22	<b>588.953.523.994</b>	<b>379.518.004.706</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		160.000.000.000	160.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		160.000.000.000	160.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		72.544.970.729	44.048.776.856
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		350.658.553.265	169.719.227.850
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		40.967.405.413	27.238.258.484
421b	LNST chưa phân phối năm nay		309.691.147.852	142.480.969.366
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.401.128.110.690</b>	<b>2.819.849.107.580</b>

Bình Dương, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Triều Tiên

Bồ Thanh Tuấn

Hà Trọng Bình





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	532.373.374.938	146.113.664.557
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		532.373.374.938	146.113.664.557
11	4. Giá vốn hàng bán	25	45.431.808.678	45.184.174.773
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		486.941.566.260	100.929.489.784
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	144.109.103.609	113.698.457.856
22	7. Chi phí tài chính	27	12.138.907.191	7.534.391.427
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>11.763.825.242</i>	<i>7.619.950.846</i>
25	8. Chi phí bán hàng	28	2.569.823.125	2.226.819.179
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	46.030.545.100	35.732.504.548
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		570.311.394.453	169.134.232.486
31	11. Thu nhập khác	30	2.382.242.695	4.045.518.123
32	12. Chi phí khác	31	2.596.860.127	6.196.502.291
40	13. Lợi nhuận khác		(214.617.432)	(2.150.984.168)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		570.096.777.021	166.983.248.318
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	100.405.629.169	24.502.278.952
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>469.691.147.852</u>	<u>142.480.969.366</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	29.035	8.639

Bình Dương, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Triều Tiên

Bồ Thanh Tuấn

Hà Trọng Bình





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		1.030.688.092.498	831.587.611.424
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(69.975.216.145)	(38.610.703.034)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(23.171.797.467)	(21.039.263.855)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(11.959.416.061)	(7.452.546.623)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(52.436.225.363)	(38.066.592.914)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.690.009.589	6.923.620.526
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh (*)		(199.055.099.795)	(209.807.525.303)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>677.780.347.256</i>	<i>523.534.600.221</i>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác (**)		(404.082.416.650)	(27.906.907.851)
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.024.759.127.667)	(1.138.792.563.965)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		997.277.308.410	561.793.800.099
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(80.000.000.000)	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		118.657.378.617	82.161.797.818
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>(392.906.857.290)</i>	<i>(522.743.873.899)</i>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay		482.161.889.075	175.476.277.976
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(581.501.772.423)	(143.003.991.101)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(95.618.242.500)	(48.635.863.500)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(194.958.125.848)</i>	<i>(16.163.576.625)</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>		<i>89.915.364.118</i>	<i>(15.372.850.303)</i>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2018  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.153.463.666	18.527.572.794
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		10.216.505	(1.258.825)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>93.079.044.289</u>	<u>3.153.463.666</u>

(\*) Trong đó bao gồm khoản chi trả cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư dự án Khu dân cư thuộc Khu công nghiệp Nam Tân Uyên trong năm 2018 là 100 tỷ đồng.

(\*\*) Trong đó bao gồm khoản chi trả tiền thuê đất cho năm 2018 là 391 tỷ đồng

Bình Dương, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Triều Tiên

Bồ Thanh Tuấn

Hà Trọng Bình





## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2018

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 16 tháng 11 năm 2018 và thay đổi sang số 3700621209.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 160.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 160.000.000.000 đồng; tương đương 16.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên có thành lập công ty con là Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702677285 ngày 22/06/2018 với vốn điều lệ là 80.000.000.000 đồng để thực hiện dự án Khu dân cư Nam Tân Uyên.

Theo Quyết định 041/QĐ-HĐQT-NTC ngày 26/09/2018 của Hội đồng quản trị Công ty tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên từ 80 tỷ lên 400 tỷ đồng theo hình thức huy động vốn từ thành viên mới và chấp nhận thành viên tham gia góp vốn 320 tỷ đồng là Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702677285 sửa đổi lần 1 ngày 09/10/2018 của Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên sau khi hoàn thành tăng vốn điều lệ thì tỷ lệ vốn của Công ty là 20%.

Trong năm Công ty đã chuyển nhượng và bàn giao toàn bộ dự án Khu dân cư Nam Tân Uyên cho Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên theo giá trị chuyển nhượng là 400 tỷ đồng.

Theo biên bản quyết toán tiền thuê đất năm 2018 của Cục thuế tỉnh Bình Dương ngày 17/04/2018 và Quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019 với số tiền là 21.359.044.158 đồng. Trong đó, Công ty đã hạch toán giảm giá vốn hàng bán các năm trước là 7.874.123.600 đồng và hạch toán giảm giá vốn hàng bán năm 2018 là 13.484.920.558 đồng.

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

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

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

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

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

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

### 2.3. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### *Tài sản tài chính*

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

#### *Nợ phải trả tài chính*

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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



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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

## 2.5 . Tiền 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.

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7 . Các khoản nợ phải thu

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

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 tháng.

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

## 2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08	năm
- Cây lâu năm	08	năm
- Tài sản cố định khác	08	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

## 2.10 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Đường	10 - 20	năm
- Cơ sở hạ tầng	04 - 25	năm

## 2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

## 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 chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### 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.

### 2.15 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

### 2.16 . Chi phí đi vay

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

### 2.17 . 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền điện, tiền nước, tiền điện thoại, chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm 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 năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### 2.18 . 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 năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

### 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.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

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

## 2.20 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp*

Doanh thu cho thuê lại đất của khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng ghi nhận theo số tiền phải thu của khách hàng hàng năm theo thỏa thuận trong hợp đồng cho thuê.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

## 2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong Năm 2017.

### *Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp*

Giá vốn của hoạt động cho thuê đất và phí cơ sở hạ tầng là chi phí đền bù giải tỏa khu công nghiệp được phân bổ theo gian thuê đất, chi phí khấu hao tài sản và chi phí thực tế phát sinh có liên quan.

### *Giá vốn của Khu dân cư Nam Tân Uyên*

Giá vốn của Khu dân cư Nam Tân Uyên là chi phí đền bù cho người dân, chi phí lập dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết, một số chi phí ban đầu của dự án khu dân cư trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên và chi phí thực tế phát sinh có liên quan.



## 2.22 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

## 2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp và ưu đãi thuế

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

### b) Ưu đãi thuế

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được miễn thuế 04 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2006 đến năm 2009) và giảm 50% số thuế phải nộp cho 7 năm tiếp theo (từ năm 2010 đến 2016); thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% được áp dụng trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh từ năm (2005 đến năm 2019) theo điều 03 Quyết định số 259/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 và khoản 3 Điều 1 Nghị định 152/NĐ-CP ngày 06/08/2004 đối với cơ sở kinh doanh phát triển hạ tầng mới thành lập từ dự án đầu tư phát triển hạ tầng Khu công nghiệp. Việc áp dụng ưu đãi này chỉ áp dụng với thu nhập phát sinh từ diện tích của Khu Công nghiệp ban đầu không áp dụng ưu đãi với thu nhập phát sinh từ các khu mở rộng sau này.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được miễn thuế giảm thuế đất đối với diện tích đất thuê trả tiền 1 lần; thời gian miễn giảm từ 01/07/2005 đến hết 30/09/2019.

### c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Năm 2018 là năm thứ 14 Công ty được áp dụng ưu đãi thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10% đối với thu nhập phát sinh từ diện tích của Khu Công nghiệp ban đầu. Còn thu nhập phát sinh từ các khu mở rộng sau này áp dụng theo mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

## 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 năm.

## 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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	203.725.608	281.398.386
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	32.304.318.681	2.872.065.280
Các khoản tương đương tiền	60.571.000.000	-
	<u>93.079.044.289</u>	<u>3.153.463.666</u>

Tại ngày 31/12/2018, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 60,571 tỷ đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.299.873.683.222	1.299.873.683.222	1.118.491.863.965	1.118.491.863.965
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.299.873.683.222	1.299.873.683.222	1.118.491.863.965	1.118.491.863.965
Đầu tư dài hạn	17.000.000.000	17.000.000.000	170.900.000.000	170.900.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	17.000.000.000	17.000.000.000	170.900.000.000	170.900.000.000
	<u>1.316.873.683.222</u>	<u>1.316.873.683.222</u>	<u>1.289.391.863.965</u>	<u>1.289.391.863.965</u>





4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>108.850.000.000</b>	-	<b>28.850.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	43.989.900.000	-	43.989.900.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giấy	28.850.000.000	-	28.850.000.000	-
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đầu tư Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>44.946.500.000</b>	-	<b>44.946.500.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	91.000.000.000	-	91.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần VRG Đắc Nông	35.931.500.000	-	35.931.500.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Cồn	13.446.500.000	-	13.446.500.000	-
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-	24.000.000.000	-
	<b>374.717.900.000</b>	-	<b>294.717.900.000</b>	-

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

**Đầu tư vào Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 39.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Hồ Chí Minh	9,02%	9,02%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN, kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần VRG Đắc Nông	Đắc Nông	12,07%	12,07%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điện	Bình Dương	7,50%	7,50%	Cho thuê đất, nhà xưởng Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Quảng Nam	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Bình Dương	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng Khu Công nghiệp

**5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty TNHH Mingle Việt Nam	1.490.495.967	(1.490.495.967)	1.490.495.967	(1.066.720.205)
Phải thu khách hàng khác	765.269.194	-	180.989.081	(38.338.974)
	<b>2.255.765.161</b>	<b>(1.490.495.967)</b>	<b>1.671.485.048</b>	<b>(1.105.059.179)</b>

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Bình Dương	1.095.282.600	-	-	-
Tổng Công ty Xây dựng Lũng Lô	525.707.200	-	-	-
Công ty TNHH Công nghệ Môi trường Nông lâm	-	-	1.040.292.000	-
Trả trước cho người bán khác	582.440.636	(57.657.780)	2.546.214.436	(57.657.780)
	<b>2.203.430.436</b>	<b>(57.657.780)</b>	<b>3.586.506.436</b>	<b>(57.657.780)</b>



7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	55.222.088.861	-	43.808.799.712	-
Khoản ứng cho Điện lực tỉnh Bình Dương thi công công trình	830.489.399	-	1.595.489.399	-
Phải thu về lãi hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu khác	130.621.104	-	1.000.000	-
	<b>62.167.559.364</b>	<b>(5.984.360.000)</b>	<b>51.389.649.111</b>	<b>(5.984.360.000)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác Kinh doanh với Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>	<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>

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

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

8 . NỢ XẤU

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
- Phải thu Công ty TNHH Mingle	1.490.495.967	-	1.490.495.967	423.775.762
- Các khoản khác	57.657.780	-	183.629.780	87.633.026

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	327.619.103	-	121.306.463	-
	<b>327.619.103</b>	<b>-</b>	<b>121.306.463</b>	<b>-</b>

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng	8.686.048.832	8.686.048.832	17.032.756.488	17.032.756.488
	<b>8.686.048.832</b>	<b>8.686.048.832</b>	<b>17.032.756.488</b>	<b>17.032.756.488</b>

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu</b>	<b>345.260.909</b>	<b>377.829.566</b>
- Khu điều hành	181.170.000	181.170.000
- Cống thoát nước thải	-	32.568.657
- Cải tạo nhà làm việc	164.090.909	164.090.909
<b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng <sup>(1)</sup></b>	<b>38.590.205.341</b>	<b>39.441.084.195</b>
- Đường bê tông nhựa nóng	2.834.122.500	2.835.627.455
- Hệ thống thoát nước mưa	555.107.192	75.835.128
- Hệ thống thoát nước thải	36.044.545	9.614.000
- Chi phí lương	385.046.044	-
- Chi phí đền bù	32.852.061.425	35.029.808.387
- Chi phí thẩm tra	38.793.042	38.793.042
- Chi phí khảo sát	107.281.161	107.281.161
- Cây xanh khu công nghiệp	923.059.397	1.344.125.022
- Chi phí khảo sát khu dân cư	835.144.580	-
- Nhà làm việc đội bảo vệ kết hợp PCCC	23.545.455	-
<b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 <sup>(2)</sup></b>	<b>5.656.103.497</b>	<b>5.413.323.679</b>
- Chi phí ban đầu	5.656.103.497	5.413.323.679
	<b>44.591.569.747</b>	<b>45.232.237.440</b>



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

- Tên Dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng;
- Địa điểm thực hiện dự án: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Tổng mức đầu tư: 491.013.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện: Năm 2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2020;
- Nội dung đã thực hiện lũy kế đến ngày 31/12/2018: Bao gồm các khoản chi phí đền bù cho người dân, chi phí lập dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết và một số chi phí ban đầu của dự án khu công nghiệp.

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

- Tên Dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;
- Địa điểm thực hiện dự án: Thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Mục đích đầu tư: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện: Năm 2017;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Nội dung đã thực hiện lũy kế đến ngày 31/12/2018: Một số chi phí ban đầu của dự án mở rộng khu công nghiệp.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	7.970.814.179	3.254.837.657	50.827.931.205	314.590.764	2.634.430.181	841.989.945	65.844.593.931
- Mua trong năm	-	1.855.500.000	-	-	-	-	1.855.500.000
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	674.500.000	-	-	-	606.642.284	1.281.142.284
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.970.814.179</b>	<b>5.784.837.657</b>	<b>50.827.931.205</b>	<b>314.590.764</b>	<b>2.634.430.181</b>	<b>1.448.632.229</b>	<b>68.981.236.215</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	4.325.080.690	922.380.685	19.005.781.576	276.205.208	858.875.158	841.989.945	26.230.313.262
- Khấu hao trong năm	491.479.863	705.770.677	4.901.116.582	19.300.000	266.911.889	-	6.384.579.011
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.816.560.553</b>	<b>1.628.151.362</b>	<b>23.906.898.158</b>	<b>295.505.208</b>	<b>1.125.787.047</b>	<b>841.989.945</b>	<b>32.614.892.273</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	3.645.733.489	2.332.456.972	31.822.149.629	38.385.556	1.775.555.023	-	39.614.280.669
Tại ngày cuối năm	3.154.253.626	4.156.686.295	26.921.033.047	19.085.556	1.508.643.134	606.642.284	36.366.343.942

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.513.932.658 đồng.

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 là phần mềm máy tính với nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 đồng.





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

	Đường VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	221.499.924.201	395.887.033.187	617.386.957.388
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.335.956.687	840.000.000	8.175.956.687
- Tăng khác	118.626.364	736.727.273	855.353.637
- Giảm do quyết toán	-	(401.698.677)	(401.698.677)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>228.954.507.252</b>	<b>397.062.061.783</b>	<b>626.016.569.035</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	63.384.801.330	101.167.019.489	164.551.820.819
- Khấu hao trong năm	11.235.749.991	21.203.564.034	32.439.314.025
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>74.620.551.321</b>	<b>122.370.583.523</b>	<b>196.991.134.844</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	158.115.122.871	294.720.013.698	452.835.136.569
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>154.333.955.931</b>	<b>274.691.478.260</b>	<b>429.025.434.191</b>

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết: 2.407.423.072 VND.

**14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	35.314.583
	-	<b>35.314.583</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Hoa hồng môi giới <sup>(1)</sup>	18.212.586.167	18.663.820.070
Công cụ dụng cụ	36.193.822	22.724.630
Chiết khấu thanh toán <sup>(2)</sup>	7.279.150.921	7.375.503.635
Tiền thuê đất <sup>(3)</sup>	966.309.075.659	552.505.506.959
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất <sup>(4)</sup>	44.550.149.848	37.965.656.175
Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ	1.291.508.333	2.323.508.333
Chi phí trả trước dài hạn khác	687.561.400	1.483.440.699
	<b>1.038.366.226.150</b>	<b>620.340.160.501</b>

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

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

(3): Công ty nộp tiền thuê đất trả 1 lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuê đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất, cụ thể như sau:

- Theo Thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng;
- Theo Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 đồng;

- Theo Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792m<sup>2</sup> đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 đồng;
- Theo Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868,00 m<sup>2</sup> đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 đồng.
- Theo Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 35.341,80 m<sup>2</sup> đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 đồng.
- Theo Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m<sup>2</sup> đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 đồng.

Ngoài ra theo Biên bản quyết toán tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì các lô đất được miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019 gồm 1.487.792 m<sup>2</sup>, 359.461,8 m<sup>2</sup> và 929.671,7 m<sup>2</sup> với tổng số tiền là 21.359.044.158 đồng.

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

#### 15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty TNHH Thiên Phương	714.900.175	714.900.175	-	-
Công ty TNHH Thiết kế và Quảng cáo Đá Đỏ	170.280.000	170.280.000	170.280.000	170.280.000
Công ty TNHH Lạc Hồng	-	-	69.245.350	69.245.350
Công ty Cổ phần Cửa Thái Bảo	-	-	138.111.000	138.111.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	368.258.000	368.258.000	-	-
Phải trả các đối tượng khác	323.142.808	323.142.808	61.446.946	61.446.946
	<b>1.576.580.983</b>	<b>1.576.580.983</b>	<b>439.083.296</b>	<b>439.083.296</b>

#### 16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty TNHH Fuyong Chemical	-	914.353.440
Công ty TNHH Minh Phú	12.866.761.888	-
Công ty TNHH Việt Danh Vina	5.318.582.267	-
Ông Du, Juncheng	-	1.400.000.000
Các đối tượng khác	3.301.412.221	238.573.817
	<b>21.486.756.376</b>	<b>2.552.927.257</b>



17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	7.494.553.476	90.587.097.765	96.310.138.150	-	1.771.513.091
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	6.406.264.264	100.405.629.169	52.436.225.363	-	54.375.668.070
Thuế Thu nhập cá nhân	-	322.402.685	2.324.234.694	2.431.765.835	-	214.871.544
Thuế Tài nguyên	-	-	8.027.840	8.027.840	-	-
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất	7.874.123.600	-	413.273.508.200	405.399.384.600	-	-
Các loại thuế khác	-	-	533.060.500	533.060.500	-	-
	<b>7.874.123.600</b>	<b>14.223.220.425</b>	<b>607.131.558.168</b>	<b>557.118.602.288</b>	<b>-</b>	<b>56.362.052.705</b>

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

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	77.641.698	273.232.517
- Trích trước tiền điện, nước, điện thoại	130.000.000	435.000.000
	<b>207.641.698</b>	<b>708.232.517</b>

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	70.001.995.282	69.137.352.335
	<u>70.001.995.282</u>	<u>69.137.352.335</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	2.459.293.149.087	2.115.722.494.101
	<u>2.459.293.149.087</u>	<u>2.115.722.494.101</u>

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp của Công ty. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt kinh doanh trong các năm tiếp theo căn cứ thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	114.430	-
- Phải trả Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á	-	100.000.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.289.692.000	3.185.084.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	160.795.868.200	414.110.700
- Giá trị công trình quyết toán tạm tính	51.076.467	51.076.467
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	99.127.101	30.000.000
	<u>164.235.878.198</u>	<u>103.680.271.167</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	16.089.856.232	14.357.781.839
	<u>16.089.856.232</u>	<u>14.357.781.839</u>



21 . VAY

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>103.375.223.295</b>	<b>103.375.223.295</b>	<b>482.161.889.075</b>	<b>579.909.772.423</b>	<b>5.627.339.947</b>	<b>5.627.339.947</b>
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương	74.312.404.700	74.312.404.700	-	74.312.404.700	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương <sup>(1)</sup>	29.062.818.595	29.062.818.595	23.966.735.933	47.402.214.581	5.627.339.947	5.627.339.947
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Quận 4 - TP.HCM	-	-	381.195.153.142	381.195.153.142	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Bình Dương	-	-	77.000.000.000	77.000.000.000	-	-
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>1.592.000.000</b>
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup>	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000	1.592.000.000
	<b>104.967.223.295</b>	<b>104.967.223.295</b>	<b>483.753.889.075</b>	<b>581.501.772.423</b>	<b>7.219.339.947</b>	<b>7.219.339.947</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup>	7.614.000.000	7.614.000.000	-	1.592.000.000	6.022.000.000	6.022.000.000
	<b>7.614.000.000</b>	<b>7.614.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.592.000.000</b>	<b>6.022.000.000</b>	<b>6.022.000.000</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>6.022.000.000</b>	<b>6.022.000.000</b>			<b>4.430.000.000</b>	<b>4.430.000.000</b>

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

- (1.1) Hợp đồng tín dụng số 14/2018/382678/HĐTD ngày 03/10/2018 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 987.626.729 VND;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền lương CNV tháng 09/2018;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 6.0%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 987.626.729 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên.
- (1.2) Hợp đồng tín dụng số 15/2018/382678/HĐTD ngày 23/10/2018 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 3.740.748.650 VND;
  - + Mục đích vay: Thanh toán tiền thuê đất theo TB 14055/TB-CT ngày 16/08/2018;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 6.0%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 3.740.748.650 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên.
- (1.3) Hợp đồng tín dụng số 16/2018/382678/HĐTD ngày 23/10/2018 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 898.964.568 VND;
  - + Mục đích vay: Thanh toán Hợp đồng 08/1117/BD/HĐXD ngày 10/11/2017;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 6.0%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 898.964.568 VND;
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng Quyền kinh doanh và khai thác KCN Nam Tân Uyên.

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

- (2) Hợp đồng tín dụng số 10-15/TDĐT-QMT/NTU ngày 25/09/2015 với các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức tín dụng: 14 tỷ đồng;
  - + Mục đích vay: Đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải;
  - + Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: 3,6%/năm;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 6.022.000.000 VND, trong đó nợ đến hạn trả trong năm 2018 là
  - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng chứng thư bảo lãnh từ Ngân hàng đối tác của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.



**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	160.000.000.000	5.750.000.000	24.366.776.856	98.952.258.484	289.069.035.340
Lãi trong năm trước	-	-	-	142.480.969.366	142.480.969.366
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	(48.000.000.000)	(48.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.032.000.000)	(4.032.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	19.682.000.000	(19.682.000.000)	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>5.750.000.000</b>	<b>44.048.776.856</b>	<b>169.719.227.850</b>	<b>379.518.004.706</b>
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	5.750.000.000	44.048.776.856	169.719.227.850	379.518.004.706
Lãi trong năm nay	-	-	-	469.691.147.852	469.691.147.852
Chi trả cổ tức năm trước <sup>(1)</sup>	-	-	-	(96.000.000.000)	(96.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay <sup>(2)</sup>	-	-	-	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(1)</sup>	-	-	-	(4.255.628.564)	(4.255.628.564)
Trích lập các quỹ <sup>(1)</sup>	-	-	28.496.193.873	(28.496.193.873)	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>5.750.000.000</b>	<b>72.544.970.729</b>	<b>350.658.553.265</b>	<b>588.953.523.994</b>

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 002/2018/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 04/06/2018, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	142.480.969.366
Trích Quỹ đầu tư phát triển	20,00%	28.496.193.873
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,99%	4.255.628.564
Chi trả cổ tức (tỷ lệ 60%/ Vốn điều lệ)	67,38%	96.000.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	9,64%	13.729.146.929

(2) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 67/2018/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 19/12/2018, Công ty tạm ứng cổ tức năm 2018 bằng tiền với tỷ lệ là 100% (01 cổ phiếu sẽ nhận được 10.000 VND)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,9%	52.565.600.000	32,9%	52.565.600.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	20,4%	32.670.000.000	20,4%	32.670.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy	-	-	7,0%	11.175.000.000
Các cổ đông khác	46,7%	74.764.400.000	39,7%	63.589.400.000
	<b>100%</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>160.000.000.000</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	160.000.000.000	160.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	160.000.000.000	160.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	160.000.000.000	160.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	414.110.700	1.049.974.200
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	256.000.000.000	48.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	96.000.000.000	48.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	160.000.000.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(95.618.242.500)	(48.635.863.500)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(95.618.242.500)	(48.635.863.500)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	160.795.868.200	414.110.700

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (10.000 VND)		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Quỹ đầu tư phát triển	72.544.970.729	44.048.776.856
	<b>72.544.970.729</b>	<b>44.048.776.856</b>

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

a) Tài sản thuê ngoài

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

(Xem thêm tại thuyết minh số 14)

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2018	01/01/2018
- Đồng đô la Mỹ (USD)	39.294,25	39.320,65



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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	159.402.928.442	138.604.982.047
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.762.264.677	6.896.546.147
Doanh thu từ Khu dân cư thuộc Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	363.646.181.819	-
Doanh thu khác	562.000.000	612.136.363
	<b>532.373.374.938</b>	<b>146.113.664.557</b>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)	<b>363.646.181.819</b>	-

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư (*)	20.338.929.665	32.626.370.784
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.746.171.357	12.557.803.989
Giá vốn từ Khu dân cư thuộc Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	8.346.707.656	-
	<b>45.431.808.678</b>	<b>45.184.174.773</b>

(\*) Theo biên bản quyết toán tiền thuê đất năm 2018 của Cục thuế tỉnh Bình Dương ngày 17/04/2018 quyết định miễn giảm tiền thuê đất cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019 với số tiền là 21.359.044.158 đồng. Trong đó, Công ty đã hạch toán giảm giá vốn hàng bán các năm trước là 7.874.123.600 đồng và hạch toán giảm giá vốn hàng bán năm nay là 13.484.920.558 đồng.

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	96.612.736.766	69.507.460.131
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	14.017.914.280	12.650.152.247
Cổ tức, lợi nhuận được chia	33.457.931.000	31.540.605.338
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	10.224.252	228.549
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	10.216.505	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	80.806	11.591
	<b>144.109.103.609</b>	<b>113.698.457.856</b>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.763.825.242	7.619.950.846
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	184.058.934	130.097.752
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	3.375.354
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	1.258.825
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(220.291.350)
Chi phí tài chính khác	191.023.015	-
	<b>12.138.907.191</b>	<b>7.534.391.427</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.918.589.222	1.749.995.902
Chi phí dịch vụ mua ngoài	651.233.903	476.823.277
	<b>2.569.823.125</b>	<b>2.226.819.179</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.067.172	41.213.569
Chi phí nhân công	18.384.719.832	18.236.838.324
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.561.566.158	1.733.415.821
Thuế, phí, lệ phí	11.027.840	13.547.840
Chi phí dự phòng/ (Hoàn nhập dự phòng )	385.436.788	(211.975.495)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.588.794.603	2.757.081.406
Chi phí khác bằng tiền	22.087.932.707	13.162.383.083
	<b>46.030.545.100</b>	<b>35.732.504.548</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập từ điện, nước thu hộ	1.122.613.773	3.567.506.751
Thu nhập từ tiền đặt cọc của khách hàng không thuê	430.692.558	477.511.372
Tiền phạt thu được	224.000.000	-
Thu nhập khác	604.936.364	500.000
	<b>2.382.242.695</b>	<b>4.045.518.123</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí của tiền điện, nước thu hộ	1.122.613.773	3.567.506.711
Tiền chậm nộp thuế và truy thu thuế	871.128.172	2.628.995.580
Chi phí khác	603.118.182	-
	<b>2.596.860.127</b>	<b>6.196.502.291</b>



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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	570.096.777.021	166.983.248.318
Các khoản điều chỉnh tăng	1.284.628.172	3.060.995.521
- <i>Thù lao TV HDQT không trực tiếp điều hành</i>	247.000.000	247.000.000
- <i>Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác</i>	1.037.628.172	2.813.995.521
Các khoản điều chỉnh giảm	(33.468.147.505)	(31.540.605.338)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(33.457.931.000)	(31.540.605.338)
- <i>Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm</i>	(10.216.505)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN trong đó :	537.913.257.688	138.503.638.501
<i>Thu nhập được ưu đãi với thuế suất 10%</i>	71.770.223.687	31.984.487.474
<i>Thu nhập không được ưu đãi với thuế suất 20%</i>	466.143.034.001	106.519.151.027
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp, trong đó:	100.405.629.169	24.502.278.952
<i>Chi phí thuế TNDN tính theo mức thuế suất 10%</i>	7.177.022.369	3.198.448.747
<i>Chi phí thuế TNDN tính theo mức thuế suất 20%</i>	93.228.606.800	21.303.830.205
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>100.405.629.169</b>	<b>24.502.278.952</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(21.848.598.464)	(16.652.976.379)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	6.406.264.264	19.970.578.226
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(30.587.626.899)	(21.413.616.535)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>54.375.668.070</b>	<b>6.406.264.264</b>

**33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	469.691.147.852	142.480.969.366
Các khoản điều chỉnh:	(5.130.023.156)	(4.255.628.564)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	(5.130.023.156)	(4.255.628.564)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	464.561.124.696	138.225.340.802
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	16.000.000	16.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>29.035</b>	<b>8.639</b>

Công ty dự tính trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi 1,4% trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 theo kế hoạch đã được phê duyệt tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2018, số tiền dự kiến trích là 5.130.023.156 VND.

**34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.717.688.532	2.567.078.625
Chi phí nhân công	24.558.711.003	23.601.835.377
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.823.893.036	36.118.792.028
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.703.583.757	5.017.487.030
Chi phí khác bằng tiền	23.228.300.575	15.838.305.440
	<b>94.032.176.903</b>	<b>83.143.498.500</b>

**35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	93.079.044.289	-	3.153.463.666	-
Phải thu khách	89.673.324.525	(32.724.855.967)	78.311.134.159	(32.339.419.179)
Các khoản cho vay	1.316.873.683.222	-	1.289.391.863.965	-
	<b>1.499.626.052.036</b>	<b>(32.724.855.967)</b>	<b>1.370.856.461.790</b>	<b>(32.339.419.179)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	11.649.339.947	110.989.223.295
Phải trả người bán, phải trả khác	181.902.315.413	118.477.136.302
Chi phí phải trả	207.641.698	708.232.517
	<b>193.759.297.058</b>	<b>230.174.592.114</b>

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**Rủi ro thị trường**

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



**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	93.079.044.289	-	-	93.079.044.289
Phải thu khách hàng, phải thu khác	56.948.468.558	-	-	56.948.468.558
Các khoản cho vay	1.299.873.683.222	17.000.000.000	-	1.316.873.683.222
	<b>1.449.901.196.069</b>	<b>17.000.000.000</b>	-	<b>1.466.901.196.069</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.153.463.666	-	-	3.153.463.666
Phải thu khách hàng, phải thu khác	45.971.714.980	-	-	45.971.714.980
Các khoản cho vay	1.118.491.863.965	170.900.000.000	-	1.289.391.863.965
	<b>1.167.617.042.611</b>	<b>170.900.000.000</b>	-	<b>1.338.517.042.611</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Vay và nợ	11.649.339.947	-	-	11.649.339.947
Phải trả người bán, phải trả khác	181.902.315.413	-	-	181.902.315.413
Chi phí phải trả	207.641.698	-	-	207.641.698
	<b>193.759.297.058</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>193.759.297.058</b>
<b>Tại ngày 01/01/2018</b>				
Vay và nợ	110.989.223.295	-	-	110.989.223.295
Phải trả người bán, phải trả khác	118.477.136.302	-	-	118.477.136.302
Chi phí phải trả	708.232.517	-	-	708.232.517
	<b>230.174.592.114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230.174.592.114</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
a) <b>Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	482.161.889.075	175.476.277.976
b) <b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	581.501.772.423	143.003.991.101

**37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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



62  
 NG  
 PH  
 NG  
 TÂN  
 W-T.



38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xử lý nước thải, thu gom và xử lý nước thải	Hoạt động cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng	Hoạt động chuyển nhượng khu dân cư	Các hoạt động khác	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	8.762.264.677	159.402.928.442	363.646.181.819	562.000.000	532.373.374.938	-	532.373.374.938
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(7.983.906.680)</b>	<b>139.063.998.777</b>	<b>355.299.474.163</b>	<b>562.000.000</b>	<b>486.941.566.260</b>	<b>-</b>	<b>486.941.566.260</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	2.530.000.000	8.997.284.915	-	-	11.527.284.915	-	11.527.284.915
Tài sản bộ phận	210.397.057.014	770.562.256.368	663.430.000	-	981.622.743.382	-	981.622.743.382
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	2.419.505.367.308	-	2.419.505.367.308
<b>Tổng tài sản</b>	<b>210.397.057.014</b>	<b>770.562.256.368</b>	<b>663.430.000</b>	<b>-</b>	<b>3.401.128.110.690</b>	<b>-</b>	<b>3.401.128.110.690</b>
Nợ phải trả bộ phận	11.988.591.686	2.732.344.964.419	-	-	2.744.333.556.105	-	2.744.333.556.105
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	67.841.030.591	-	67.841.030.591
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>11.988.591.686</b>	<b>2.732.344.964.419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.812.174.586.696</b>	<b>-</b>	<b>2.812.174.586.696</b>

Theo khu vực địa lý

- Do các hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ phát sinh trên địa phận tỉnh Bình Dương nên Công ty xác định không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Công ty liên kết
Công ty CP KCN Cao su Bình Long	Công ty liên kết
Công ty CP Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô Thị Nam Tân Uyên	Công ty liên kết

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Nhận cổ tức</b>		<b>60.938.788.000</b>	<b>15.230.384.000</b>
Công ty CP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết	4.500.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Công ty liên kết	1.200.000.000	1.000.000.000
Công ty CP KCN Cao su Bình Long	Công ty liên kết	9.278.788.000	7.038.384.000
Công ty CP Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết	45.960.000.000	3.192.000.000
<b>Chi trả cổ tức</b>		<b>51.141.360.000</b>	<b>25.570.680.000</b>
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Cổ đông lớn	19.602.000.000	9.801.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn	31.539.360.000	15.769.680.000
<b>Doanh thu bán hàng</b>		<b>363.646.181.819</b>	-
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô Thị Nam Tân Uyên	Công ty liên kết	363.646.181.819	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	485.434.290	705.525.000
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	636.873.900	804.187.500
Thu nhập của Ban kiểm soát	390.097.960	412.096.590

**40 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập

Kế toán trưởng

Bình Dương, ngày 27 tháng 02 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Triều Tiên

Bồ Thanh Tuấn

