



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2019 đến 30/09/2019

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

Bảng cân đối kế toán	2 – 3
Báo cáo kết quả kinh doanh	4-5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6-7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 – 30

11/11/2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính : VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.358.473.354.849	1.452.374.587.828
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	264.070.582.220	93.079.044.289
111	1. Tiền		46.387.553.122	32.508.044.289
112	2. Các khoản tương đương tiền		217.683.029.098	60.571.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.014.058.052.858	1.299.873.683.222
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.014.058.052.858	1.299.873.683.222
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		62.494.072.699	59.094.241.214
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.476.219.273	2.255.765.161
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.332.758.812	2.203.430.436
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	65.217.608.361	62.167.559.364
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(7.532.513.747)	(7.532.513.747)
140	IV. Hàng tồn kho	8	669.202.221	327.619.103
141	1. Hàng tồn kho		669.202.221	327.619.103
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.181.444.851	
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13		
153	2. Thuê và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	17.181.444.851	
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.077.772.297.070	1.948.753.522.862
210	I- Các khoản phải thu dài hạn			
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)
220	II. Tài sản cố định		33.073.007.419	36.366.343.942
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	33.073.007.419	36.366.343.942
222	- Nguyên giá		70.266.713.488	68.981.236.215
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(37.193.706.069)	(32.614.892.273)
227	2. Tài sản cố định vô hình			
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	11	(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	405.956.084.420	429.025.434.191
231	- Nguyên giá		626.644.046.944	626.016.569.035
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(220.687.962.524)	(196.991.134.844)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	205.445.587.992	53.277.618.579
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.686.048.832	8.686.048.832
	- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		8.686.048.832	8.686.048.832
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		196.759.539.160	44.591.569.747
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	397.556.119.178	391.717.900.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		202.839.900.000	202.839.900.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn			
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.838.219.178	17.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.035.741.498.061	1.038.366.226.150
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	1.035.741.498.061	1.038.366.226.150
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.436.245.651.919	3.401.128.110.690

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Đơn vị tính : VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	A . NỢ PHẢI TRẢ		2.836.212.376.453	2.812.174.586.696
310	I. Nợ ngắn hạn		132.824.621.610	332.361.581.377
311	1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	15	1.039.420.591	1.576.580.983
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	31.734.670.349	21.486.756.376
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.704.866.972	56.362.052.705
314	4. Phải trả người lao động		4.571.969.736	3.620.567.559
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	31.000.000	207.641.698
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	77.289.175.718	70.001.995.282
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	5.333.828.686	164.235.878.198
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	1.592.000.000	7.219.339.947
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.527.689.558	7.650.768.629
330	II. Nợ dài hạn		2.703.387.754.843	2.479.813.005.319
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.677.636.010.723	2.459.293.149.087
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	22.515.744.120	16.089.856.232
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	3.236.000.000	4.430.000.000
400	B . VỐN CHỦ SỞ HỮU		600.033.275.466	588.953.523.994
410	I. Vốn chủ sở hữu		600.033.275.466	588.953.523.994
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	21	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	21	166.483.200.299	72.544.970.729
421	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		267.800.075.167	350.658.553.265
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		222.381.376.994	40.967.405.413
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		45.418.698.173	309.691.147.852
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.436.245.651.919	3.401.128.110.690

Nguyễn Hồng Vân

Thanh Tuấn



Người lập biểu
Nguyễn Hồng Vân
Bình Dương, Việt Nam
Ngày 09 tháng 10 năm 2019

Kế toán trưởng
Bồ Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc
Hà Trọng Bình

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý 03 năm 2019

Đơn vị tính : VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 03/2019	Quý 03/2018	Lũy kế từ đầu năm 2019 đến cuối quý 03/2019	Lũy kế từ đầu năm 2018 đến cuối quý 03/2018
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	53.865.069.505	34.766.653.101	140.493.723.346	120.752.487.855
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)		53.865.069.505	34.766.653.101	140.493.723.346	120.752.487.855
11	4. Giá vốn hàng bán	24	14.412.473.495	11.786.778.157	38.723.982.434	23.193.736.899
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)		39.452.596.010	22.979.874.944	101.769.740.912	97.558.750.956
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	26.261.344.820	52.367.819.251	131.633.616.627	108.659.384.145
22	7. Chi phí tài chính	26	87.620.436	3.861.038.211	381.248.836	11.029.579.091
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		39.195.000	3.624.497.634	242.563.980	10.700.014.701
24	9. Chi phí bán hàng	27	453.016.523	440.432.647	1.363.670.609	1.471.163.370
25	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	10.311.172.200	7.648.593.916	30.296.842.087	26.360.493.149
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26)}		54.862.131.671	63.397.629.421	201.361.596.007	167.356.899.491
31	12. Thu nhập khác	29	245.236.591	688.522.154	884.184.195	1.328.176.913
32	13. Chi phí khác	30	258.152.130	1.062.722.703	516.533.013	1.760.507.659
40	14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(12.915.539)	(374.200.549)	367.651.182	(432.330.746)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		54.849.216.132	63.023.428.872	201.729.247.189	166.924.568.745
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		9.430.517.959	6.553.135.309	25.781.388.489	22.709.487.816
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)		45.418.698.173	56.470.293.563	175.947.858.700	144.215.080.929

70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	2.839	3.529	10.997	9.013
----	------------------------------	----	-------	-------	--------	-------



Người lập biểu
Nguyễn Hồng Vân
Bình Dương, Việt Nam
Ngày 09 tháng 10 năm 2019



Kế toán trưởng
Bồ Thanh Tuấn



Tổng Giám đốc
Hà Trọng Bình

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 03 NĂM 2019

Theo phương pháp trực tiếp

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2018
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		425.525.241.476	499.200.999.867
2	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(25.812.081.724)	(93.831.923.499)
3	3. Tiền chi trả cho người lao động		(9.620.929.953)	(1.117.328.896)
4	4. Tiền lãi vay đã trả		(320.205.678)	(9.343.416.982)
5	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(97.338.501.410)	(29.726.737.547)
6	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.996.619.301	54.222.908.717
7	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(50.398.718.149)	(618.099.688.876)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		247.031.423.863	(198.695.187.216)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(154.683.221.845)	(31.592.750)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(344.015.050.561)	(667.300.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		627.260.174.883	813.082.308.410
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(3.000.000.000)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		118.195.459.778	38.159.751.645
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		246.757.362.255	180.910.467.305
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	3. Tiền thu từ đi vay			476.534.549.128
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(6.821.339.947)	(444.622.308.577)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(315.978.265.500)	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(322.799.605.447)	31.912.240.551
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		170.989.180.671	14.127.520.640

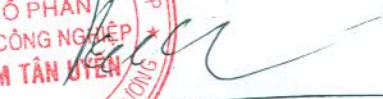
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		93.079.044.289	3.153.463.666
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.357.260	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	3	264.070.582.220	17.280.984.306



Người lập biểu
Nguyễn Hồng Vân
Bình Dương, Việt Nam
Ngày 09 tháng 10 năm 2019



Kế toán trưởng
Bô Thanh Tuấn



Tổng Giám đốc
Hà Trọng Bình

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 03 NĂM 2019

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần lần đầu số 4603000142 ngày 21/02/2005; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần thay đổi lần thứ 9 số 3700621209 ngày 16/11/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại : Đường ĐT747B, KP. Long Bình, P. Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty 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 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 độc hại;
- Xử lý nước thải;

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 (VNĐ)

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.

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 qui 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. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành ra Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, 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 ban 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 qui định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong Quý 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 qui định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi góp vốn và nhận góp vốn: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- 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;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán bằng ngoại tệ: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các 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 Quý và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối Quý được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6. 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 chất 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.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,.. được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh 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 góp vốn vào các 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 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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu tài chính.

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

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các 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 qui định của pháp luật.

2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo yêu 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.

2.9. Hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối Quf.

2.10. Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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 TSCĐ của Công ty được thực hiện theo phương pháp khấu hao đường thẳng và thời gian khấu hao được ước tính như sau:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50 năm
+ Máy móc, thiết bị	05 – 10 năm
+ Phương tiện, vận tải	06 – 10 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 08 năm
+ Phần mềm quản lý	03 năm
+ Các tài sản khác	03 năm

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 trích 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 sản xuất 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 Quý hạch toán được căn cứ vào tình 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.

2.12. 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.

2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong Quý 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 hóa) khi có đủ các điều kiện qui 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.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa tra trong Quý, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

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 Quý báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của Quý báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong Quý được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong Quý. 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 tài chính về cho thuê tài sản.

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

2.17. 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 Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho 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.

2.18. 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 và giá vốn 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.



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 thời gian thuê đất, chi phí khấu hao tài sản và chi phí thực tế phát sinh có liên quan.

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.

2.19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong Quý, 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 Quý.

2.20. Ghi nhận 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 cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ chênh lệch tỷ giá ...

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

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong Quý 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 06/08/20004 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.

370
CỔ
CỔ
U CÔ
AM 1
UYÊN

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 của 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 đến Công ty.

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.

062
NG
PH
NG N
ÂN U
-T.BIT

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	362.823.351	203.725.608
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.024.729.771	32.304.318.681
Các khoản tương đương tiền	217.683.029.098	60.571.000.000
Cộng	264.070.582.220	93.079.044.289

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	1.014.058.052.858	1.014.058.052.858	1.299.873.683.222	1.299.873.683.222
- Tiền gửi có kỳ hạn(*)	1.014.058.052.858	1.014.058.052.858	1.299.873.683.222	1.299.873.683.222
Đầu tư dài hạn	22.838.219.178	22.838.219.178	17.000.000.000	17.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	22.838.219.178	22.838.219.178	17.000.000.000	17.000.000.000
(*)				
	1.036.896.272.036	1.036.896.272.036	1.316.873.683.222	1.316.873.683.222

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết	202.839.900.000	202.839.900.000
- Công ty CP KCN Bắc Đông Phú	40.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty CP Cao Su Trường Phát	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty CP KCN Cao Su Bình Long	43.989.900.000	43.989.900.000
- Công ty CP KCN Dầu Giây	28.850.000.000	28.850.000.000
- Công ty TNHH CN và ĐT Nam Tân Uyên	80.000.000.000	80.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	171.878.000.000
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	91.000.000.000	91.000.000.000
- Công ty CP VRG Đắc Nông	35.931.500.000	35.931.500.000
- Công ty CP CN An Điền	7.500.000.000	7.500.000.000
- Công ty CP Thủy Điện Genruco Sơn côn	13.446.500.000	13.446.500.000
- Công ty CP KCN Tân Bình	24.000.000.000	24.000.000.000
	374.717.900.000	374.717.900.000

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 xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2019 như sau :

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động VND	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ biểu quyết VND	Hoạt động kinh doanh chính VND
- Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú	Bình Phước	40,00%	40,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty CP Cao Su Trường Phát	Bình Dương	20,00%	20,00%	Chế biến gỗ cao su
- Công ty CP KCN Cao Su Bình Long	Bình Phước	36,66%	36,66%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty CP KCN Dầu Giây	Đồng Nai	22,17%	22,17%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 30/09/2019 như sau :

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động VND	Tỷ lệ lợi ích VND	Tỷ lệ biểu quyết VND	Hoạt động kinh doanh chính VND
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	Hồ Chí Minh	9,02%	9,02%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN, kinh doanh BĐS
- Công ty CP VRG Đắc Nông	Đắc Nông	12,07%	12,07%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
- Công ty CP CN An Điền	Bình Dương	7,50%	7,50%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty CP Thủy điện Genruco Sông Côn	Quảng Nam	2,16%	2,16%	Sản xuất truyền tải phân phối điện
- Công ty CP KCN Tân Bình	Bình Dương	15,00%	15,00%	Cho thuê đất, nhà xưởng KCN
- Công ty TNHH CN và ĐT Nam Tân Uyên	Bình Dương	20,00%	20,00%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
+ Công ty TNHH Minglu (VN)	1.490.495.967	1.490.495.967
- Các khoản phải thu khách hàng khác	985.723.306	765.269.194
Cộng	2.476.219.273	2.255.765.161

6. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	65.217.608.361	(5.984.360.000)	62.167.559.364	(7.532.513.747)
Phải thu về tiền lãi gửi	58.698.447.718	-	55.222.088.861	-
Tạm ứng	511.992.180	-	-	-
Khoản ứng cho điện lực Bình Dương thi công công trình	-	-	830.489.399	-
Phải thu về lãi hợp tác KD với Công ty CP chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu khác	22.808.463	-	130.621.104	-
b) Dài hạn	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)
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 KD với Công ty CP Chứng khoán Delta	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)

7. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi 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, trong đó:	32.782.513.747	-	32.782.513.747	-
<i>Khoản đầu tư gián tiếp vào làng biệt thự ven sông Quận 9</i>	<i>11.250.000.000</i>	-	<i>11.250.000.000</i>	-
<i>Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác KD</i>	<i>19.984.360.000</i>	-	<i>19.984.360.000</i>	-

Công ty CP chứng
khoán Delta

Phải thu Công ty TNHH Minglu	1.490.495.967	1.490.495.967
Các khoản khác	57.657.780	57.657.780

8. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 30/09/2019 là Nguyên vật liệu với số dư là : 669.202.221 đồng

9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí dự án khu dân cư	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832
	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832	8.686.048.832

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu	586.419.090	345.260.909
- Khu điều hành	181.170.000	181.170.000
- Cài tạo nhà làm việc	369.204.545	
- Khác	36.044.545	164.090.909
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	40.288.347.481	38.590.205.341
- Đường bê tông nhựa nóng	2.851.367.500	2.834.122.500
- Hệ thống thoát nước mưa	75.835.128	555.107.192
- Hệ thống thoát nước thải		36.044.545
- Chi phí ban đầu	32.852.061.425	32.852.061.425
- Chi phí thẩm tra	210.611.224	38.793.042
- Chi phí khảo sát, TVTK	2.096.372.069	107.281.161
- Cây xanh Khu công nghiệp	1.087.687.373	923.059.397
- Chi phí lương XD CB		385.046.044
- Chi phí TV – TT nhà làm việc đội bảo vệ và PCCC	279.268.182	23.545.455
- Chi phí khảo sát KDC	835.144.580	835.144.580
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng-GD2	155.884.772.589	5.656.103.497

- Chi phí ban đầu		<u>155.884.772.589</u>	<u>5.656.103.497</u>
Cộng		<u>196.759.539.160</u>	<u>44.591.569.747</u>

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Chi tiết xem Phụ lục số 01 trang 27 kèm theo)

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 30/09/2019 là phần mềm máy vi tính với nguyên giá: 436.833.600 đồng, đã khấu hao hết.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Đường VND</u>	<u>Cơ sở hạ tầng VND</u>	<u>Cộng VND</u>
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	228.922.449.970	397.094.119.065	626.016.569.035
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	-
- Tăng khác	53.654.068	573.823.841	627.477.909
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối Kỳ	<u>228.976.104.038</u>	<u>397.667.942.906</u>	<u>626.644.046.944</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu Năm	74.620.551.321	122.370.583.523	196.991.134.844
- Khấu hao trong năm	8.633.120.285	15.063.707.395	23.696.827.680
- Tăng khác	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối Năm	<u>83.253.671.606</u>	<u>137.434.290.918</u>	<u>220.687.962.524</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu Năm	<u>154.301.898.649</u>	<u>274.723.535.542</u>	<u>429.025.434.191</u>
Tại ngày cuối Năm	<u>145.722.432.432</u>	<u>260.233.651.988</u>	<u>405.956.084.420</u>

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a) Ngắn hạn

- Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ

b) Dài hạn

- Hoa hồng môi giới(1)

- Chi phí thuê biển quảng cáo

- Công cụ dụng cụ

- Chiết khấu thanh toán (2)

- Tiền thuê đất(3)

- Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất (4)

- Các khoản chi phí trả trước khác

Cộng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>1.035.741.498.061</u>	<u>1.038.366.226.150</u>
- Hoa hồng môi giới(1)	17.874.160.738	18.212.586.167
- Chi phí thuê biển quảng cáo	517.508.333	1.291.508.333
- Công cụ dụng cụ	22.577.231	36.193.822
- Chiết khấu thanh toán (2)	10.116.756.702	7.279.150.921
- Tiền thuê đất(3)	963.252.724.091	966.309.075.659
- Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất (4)	43.690.693.058	44.550.149.848
- Các khoản chi phí trả trước khác	267.077.908	687.561.400
Cộng	<u>1.035.741.498.061</u>	<u>1.038.366.226.150</u>

- (1): Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty. Tỷ lệ hoa hồng môi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được quy định cụ thể trong từng hợp đồng môi giới.
- (2): Đây là khoản tiền chiết khấu cho khách hàng thuê đất thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- (3): Công ty nộp tiền thuê đất trả 1 lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương như sau và Công ty 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.
- Theo Thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 đồng;
 - Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 đồng;
 - Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 đồng;
 - Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp thuế đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868,00 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 đồng.
 - Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp thuế đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 35.341,80 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 đồng.
 - Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp thuế đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 đồng.
 - 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 m², 359.461,8 m² và 929.671,7 m² 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.

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Chi tiết xem Phụ lục số 02 trang 28 kèm theo)

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

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 kỳ: 4.828.000.000 VND, trong đó nợ đến hạn trả trong năm 2019 là 1.592.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng chứng thư bảo lãnh từ Ngân hàng đối tác của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.



15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số các khả năng trả nợ	Giá trị	Số các khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH thiết kế & quảng cáo Đá Đỏ	170.280.000	170.280.000	170.280.000	170.280.000
- Công ty TNHH Thiên Phương			714.900.175	714.900.175
-Phan Truyền Thống	191.059.692	191.059.692		
- Công ty CP kỹ thuật Seen	368.258.000	368.258.000	368.258.000	368.258.000
- Phải trả đối tượng khác	309.822.899	309.822.899	323.142.808	323.142.808
	1.039.420.591	1.039.420.591	1.576.580.983	1.576.580.983

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Công ty TNHH Việt Danh Vina		5.318.582.267
- Công ty CP Logistic U&I	7.156.665.450	
- Công ty CP Địa Ốc Trung Tâm	7.120.000.000	
- Công ty TNHH Minh Phú	12.952.761.888	12.866.761.888
- Công ty HK Webox Tech Limited		2.919.463.440
- Các đối tượng khác	4.505.243.011	381.948.781
Cộng	31.734.670.349	21.486.756.376

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NHÀ NƯỚC (Chi tiết xem Phụ lục số 03 trang 29 kèm theo)**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
- Trích trước lãi vay		77.641.698
- Thù lao Chủ tịch HĐQT chưa nhận	31.000.000	
- Trích trước tiền điện, nước		130.000.000

Cộng	31.000.000	207.641.698
19. PHẢI TRẢ KHÁC	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	5.333.828.686	164.235.878.198
- Tiền thưởng từ Ban lãnh đạo từ Tập Đoàn	30.000.000	30.000.000
- Giá trị công trình quyết toán tạm tính	51.076.467	51.076.467
- Bảo hiểm xã hội		(517.959)
- Bảo hiểm y tế		114.430
- Kinh phí công đoàn	42.146.644	
- Bảo hiểm thất nghiệp		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.648.352.155	3.289.692.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.504.482.700	160.795.868.200
- Các khoản phải trả phải nộp khác	57.770.720	69.645.060
b) Dài hạn	22.515.744.120	16.089.856.232
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	22.515.744.120	16.089.856.232

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	77.289.175.718	70.001.995.282
- Doanh thu nhận trước	77.289.175.718	70.001.995.282
b) Dài hạn	2.677.636.010.723	2.459.293.149.087
- Doanh thu nhận trước	2.677.636.010.723	2.459.293.149.087

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết xem Phụ lục số 04 trang 30 kèm theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Số cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Cao su Phước Hòa	32,85	52.565.600.000	32,85	52.565.600.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su VN	20,42	32.670.000.000	20,42	32.670.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	46,73	74.764.400.000	46,73	74.764.400.000
	100	160.000.000.000	100	160.000.000.000

c). Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	9 tháng năm 2019 VND	9 tháng năm 2018 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

Cổ tức, lợi nhuận :		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	160.795.868.200	414.110.700
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ		96.000.000.000
+ <i>Cổ tức lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này</i>		96.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(159.291.385.500)	(95.344.044.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước</i>	(159.291.385.500)	(95.344.044.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	1.504.482.700	1.070.066.700

d). Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.000.000	16.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16.000.000	16.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VNĐ): 10.000/cổ phần		

e). Các quỹ của Công ty	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	166.483.200.299	72.544.970.729

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
USD*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	39.284,35	39.294,25

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

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
- Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	43.170.588.771	27.207.115.845
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.681.662.552	7.546.719.074
- Doanh thu khác	12.818.182	12.818.182
Cộng	53.865.069.505	34.766.653.101

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	9.427.593.691	8.094.065.058
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.984.879.804	3.692.713.099
Cộng	14.412.473.495	11.786.778.157

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	25.761.344.820	24.768.531.016
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	500.000.000	27.599.287.200
- Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ		
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ		1.035
Cộng	26.261.344.820	52.367.819.251
26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
- Lãi tiền vay	39.195.000	3.624.497.634
- Chiết khấu thanh toán	48.425.100	45.517.562
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	336	191.023.015
Cộng	87.620.436	3.861.038.211
27. CHI PHÍ BÁN HÀNG	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân công	340.208.046	327.624.170
Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.808.477	112.808.477
Cộng	453.016.523	440.432.647
28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
- Chi phí nhân công	4.970.561.197	3.243.248.414
- Chi phí đồ dùng văn phòng		2.494.167
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	443.578.777	425.730.111
- Thuế, phí, lệ phí		
- Chi phí dự phòng/ hoàn nhập dự phòng		(9.624.329)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.141.820.568	406.893.693
- Chi phí khác bằng tiền	3.755.211.658	3.579.851.860
Cộng	10.311.172.200	7.648.593.916
29. THU NHẬP KHÁC	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
- Thu nhập từ tiền điện, nước thu hộ	218.082.480	419.168.008
- Thu nhập khác	27.154.111	269.354.146
Cộng	245.236.591	688.522.154
30. CHI PHÍ KHÁC	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018

11/10
 C
 C
 U
 C
 A
 M
 /
 U
 Y

	VND	VND
- Chi phí của tiền điện, nước thu hộ	240.352.130	419.168.008
- Chi phí khác	17.800.000	643.554.695
Cộng	258.152.130	1.062.722.703

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.430.517.959	6.553.135.309

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý III năm 2019	Quý III năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	45.418.698.173	56.470.293.563
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	45.418.698.173	56.470.293.563
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	16.000.000	16.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.839	3.529

Người lập biểu

Nguyễn Hồng Vân

Bình Dương, Ngày 10 tháng 10 năm 2019

Kế toán trưởng

Bồ Thanh Tuấn

Tổng Giám đốc

Hà Trọng Bình



TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Phu lục 01

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm, vật nuôi làm việc và cho sản phẩm	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	7.970.814.179	5.784.837.657	50.827.931.205	314.590.764	3.241.072.465	841.989.945	68.981.236.215
- Mua trong kỳ							
- Đầu tư XDCB hoàn thành							
- Tăng khác		955.650.000	329.827.273				1.285.477.273
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	7.970.814.179	6.740.487.657	51.157.758.478	314.590.764	3.241.072.465	841.989.945	70.266.713.488
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	4.816.560.553	1.628.151.362	23.906.898.158	295.505.208	1.125.787.047	841.989.945	32.614.892.273
- Khấu hao trong kỳ	368.609.895	739.920.481	3.199.699.667	14.475.000	256.108.753		4.578.813.796
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	5.185.170.448	2.368.071.843	27.106.597.825	309.980.208	1.381.895.800	841.989.945	37.193.706.069
Giá trị còn lại							
- Tại ngày đầu kỳ	3.154.253.626	4.156.686.295	26.921.033.047	19.085.556	2.115.285.418		36.366.343.942
- Tại ngày cuối kỳ	2.785.643.731	4.372.415.814	24.051.160.653	4.610.556	1.859.176.665		33.073.007.419

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Phu lục 02

	01/01/2019		Trong năm		30/09/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	7.219.339.947	7.219.339.947		5.627.339.947	1.592.000.000	1.592.000.000
- Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Dương ⁽¹⁾	5.627.339.947	5.627.339.947		5.627.339.947		
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam ⁽²⁾	1.592.000.000	1.592.000.000			1.592.000.000	1.592.000.000
Vay dài hạn						
- Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam ⁽²⁾	6.022.000.000	6.022.000.000		2.786.000.000	3.236.000.000	3.236.000.000
Khoản nợ đến hạn trả trong năm	(1.592.000.000)	(1.592.000.000)			(1.592.000.000)	(1.592.000.000)
Khoản nợ đến hạn trả trong năm	<u>4.430.000.000</u>	<u>4.430.000.000</u>		<u>2.786.000.000</u>	<u>3.236.000.000</u>	<u>3.236.000.000</u>

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		1.771.513.091	34.670.850.058	33.742.192.724		2.700.170.425
Thuế Thu nhập doanh nghiệp		54.375.668.070	25.781.388.489	97.338.501.410	17.181.444.851	
Thuế Thu nhập cá nhân		214.871.544	6.792.178.725	7.002.353.722		4.696.547
Thuế môn bài						
Các loại thuế khác			3.000.000			
		56.362.052.705	67.247.417.272	138.086.047.856	17.181.444.851	2.704.866.972

BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA 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	44.048.776.856	169.719.227.850	379.518.004.706
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	649.691.147.852	649.691.147.852
Chi trả cổ tức năm trước	-	-	-	(96.000.000.000)	(96.000.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm nay	-	-	-	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.255.628.564)	(4.255.628.564)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	-	-	28.496.193.873	(28.496.193.873)	-
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	5.750.000.000	72.544.970.729	350.658.553.265	588.953.523.994
Số dư đầu kỳ này	160.000.000.000	5.750.000.000	72.544.970.729	350.658.553.265	588.953.523.994
Lãi trong kỳ này	-	-	-	175.947.858.700	175.947.858.700
Chi trả cổ tức năm trước ⁽¹⁾	-	-	-	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽¹⁾	-	-	-	(4.868.107.228)	(4.868.107.228)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận ⁽¹⁾	-	-	93.938.229.570	(93.938.229.570)	-
Số dư cuối kỳ này	160.000.000.000	5.750.000.000	166.483.200.299	267.800.075.167	600.033.275.466