



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016  
(đã được soát xét)



## NỘI DUNG

|                                                   | Trang |
|---------------------------------------------------|-------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                     | 02-03 |
| Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ | 04    |
| Báo cáo tài chính đã được soát xét                | 05-37 |
| Bảng cân đối kế toán                              | 05-06 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh              | 07    |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ                        | 08    |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính                     | 09-37 |

## **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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016.

### **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 tám ngày 09 tháng 07 năm 2014 và thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT 747B, KP Long Bình, P.Bình Khánh, Thị Xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

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

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

|                      |            |                            |
|----------------------|------------|----------------------------|
| Ông Huỳnh Trung Trục | Chủ tịch   |                            |
| Ông Nguyễn Minh Hùng | Thành viên |                            |
| Ông Trương Văn Quanh | Thành viên |                            |
| Ông Huỳnh Kim Nhựt   | Thành viên |                            |
| Ông Đỗ Hữu Phước     | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 22/04/2016) |

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

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Minh Hùng | Tổng Giám đốc     |
| Ông Huỳnh Thoại Hưng | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Huỳnh Hữu Tín    | Phó Tổng Giám đốc |

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

|                          |            |                              |
|--------------------------|------------|------------------------------|
| Bà Lê Khiết Tâm          | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 22/04/2016)   |
| Ông Nguyễn Thị Lệ Dung   | Trưởng ban | (Miễn nhiệm ngày 22/04/2016) |
| Ông Đỗ Khắc Thăng        | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 22/04/2016) |
| Bà Nguyễn Thị Triều Tiên | Thành viên |                              |
| Ông Trịnh Thế Sơn        | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 22/04/2016)   |

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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



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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty 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



Nguyễn Minh Hùng

Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 04 tháng 07 năm 2016



**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 04 tháng 07 năm 2016, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Kết luận của kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 30 tháng 06 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên đã được Kiểm toán viên đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ do ảnh hưởng của vấn đề trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp An Điền do chưa thu thập được báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2015 của Công ty này. Vấn đề ngoại trừ này không còn ảnh hưởng đến báo cáo kỳ này.

**Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**



**Bùi Văn Thảo**

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0522-13-002-1

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 07 năm 2016*

T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

A member of **HLB** International



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016

| Mã số | TÀI SẢN                                         | Thuyết minh | 30/06/2016<br>VND        | 01/01/2016<br>VND        |
|-------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>285.021.018.711</b>   | <b>353.003.867.248</b>   |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>3</b>    | <b>56.744.861.903</b>    | <b>1.842.345.945</b>     |
| 111   | 1. Tiền                                         |             | 39.744.861.903           | 1.842.345.945            |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                   |             | 17.000.000.000           | -                        |
| 120   | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>            | <b>4</b>    | <b>188.978.538.507</b>   | <b>304.646.423.611</b>   |
| 123   | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | 188.978.538.507          | 304.646.423.611          |
| 130   | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>         |             | <b>37.530.056.848</b>    | <b>42.228.954.420</b>    |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 5           | 8.211.945.606            | 7.999.177.784            |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 6           | 16.839.334.719           | 20.546.045.453           |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                       | 7           | 19.897.847.459           | 20.760.445.110           |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           |             | (7.419.070.936)          | (7.076.713.927)          |
| 140   | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                         | <b>9</b>    | <b>92.404.173</b>        | <b>288.867.531</b>       |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                                 |             | 92.404.173               | 288.867.531              |
| 150   | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                 |             | <b>1.675.157.280</b>     | <b>3.997.275.741</b>     |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                   | 14          | 446.069.444              | 205.000.000              |
| 153   | 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 17          | 1.229.087.836            | 3.792.275.741            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>1.596.520.225.665</b> | <b>1.374.710.249.840</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>-</b>                 | <b>5.625.000.000</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)         | (19.625.000.000)         |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>20.412.966.329</b>    | <b>18.636.830.922</b>    |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 11          | 20.412.966.329           | 18.636.830.922           |
| 222   | - Nguyên giá                                    |             | 38.886.914.360           | 35.275.345.823           |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (18.473.948.031)         | (16.638.514.901)         |
| 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>                 | <b>13</b>   | <b>360.175.560.557</b>   | <b>342.774.541.017</b>   |
| 231   | - Nguyên giá                                    |             | 480.205.421.468          | 450.465.087.119          |
| 232   | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (120.029.860.911)        | (107.690.546.102)        |
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>10</b>   | <b>171.339.318.013</b>   | <b>179.963.395.084</b>   |
| 241   | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn |             | 16.355.223.299           | 16.355.223.299           |
| 242   | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              |             | 154.984.094.714          | 163.608.171.785          |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>4</b>    | <b>599.735.552.751</b>   | <b>379.290.828.427</b>   |
| 252   | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      |             | 122.839.900.000          | 122.839.900.000          |
| 253   | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 171.878.000.000          | 171.878.000.000          |
| 254   | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn   |             | (1.131.175.785)          | (1.627.071.573)          |
| 255   | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              |             | 306.148.828.536          | 86.200.000.000           |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>444.856.828.015</b>   | <b>448.419.654.390</b>   |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 14          | 444.856.828.015          | 448.419.654.390          |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>1.881.541.244.376</b> | <b>1.727.714.117.088</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2016  
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN                                    | Thuyết minh | 30/06/2016<br>VND        | 01/01/2016<br>VND        |
|-------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        |             | <b>1.654.016.200.217</b> | <b>1.499.174.734.452</b> |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        |             | <b>199.453.210.765</b>   | <b>292.201.407.653</b>   |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 15          | 6.261.015.727            | 11.261.169.678           |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 16          | 47.677.422.886           | 52.300.152.727           |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 17          | 5.888.269.819            | 1.203.672.745            |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                   |             | 2.608.024.531            | 1.956.956.051            |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 18          | 7.150.106.974            | 474.050.927              |
| 319   | 6. Phải trả ngắn hạn khác                    | 20          | 19.008.517.582           | 3.240.110.502            |
| 320   | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 21          | 105.148.453.087          | 219.340.916.587          |
| 322   | 8. Quỹ khen thưởng phúc lợi                  |             | 5.711.400.159            | 2.424.378.436            |
| 330   | <b>II. Nợ dài hạn</b>                        |             | <b>1.454.562.989.452</b> | <b>1.206.973.326.799</b> |
| 336   | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 19          | 1.431.880.098.914        | 1.184.756.697.314        |
| 337   | 2. Phải trả dài hạn khác                     | 20          | 13.874.890.538           | 13.010.629.485           |
| 338   | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 21          | 8.808.000.000            | 9.206.000.000            |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     |             | <b>227.525.044.159</b>   | <b>228.539.382.636</b>   |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | 22          | <b>227.525.044.159</b>   | <b>228.539.382.636</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                     |             | 24.366.776.856           | 17.834.464.806           |
| 421   | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         |             | 37.408.267.303           | 44.954.917.830           |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | 4.880.665.602            | 22.207.780.320           |
| 421b  | LNST chưa phân phối kỳ này                   |             | 32.527.601.701           | 22.747.137.510           |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   |             | <b>1.881.541.244.376</b> | <b>1.727.714.117.088</b> |

Nguyễn Thị Triều Tiên

Người lập

Bình Dương, ngày 04 tháng 07 năm 2016

Bồ Thanh Tuấn

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng

Tổng Giám đốc





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

| Mã số | CHỈ TIÊU                                         | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm 2016 | 6 tháng đầu năm 2015 |
|-------|--------------------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|
|       |                                                  |             | VND                  | VND                  |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 24          | 62.646.849.962       | 52.213.547.624       |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                  |             | -                    | -                    |
| 10    | 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 62.646.849.962       | 52.213.547.624       |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                              | 25          | 28.870.531.025       | 19.843.838.434       |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 33.776.318.937       | 32.369.709.190       |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 26          | 24.444.230.519       | 18.007.871.583       |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                             | 27          | 4.130.802.448        | 8.420.442.379        |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 4.599.775.382        | 1.177.624.542        |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                              | 28          | 702.866.163          | 672.479.078          |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 29          | 18.296.091.240       | 17.057.688.031       |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh      |             | 35.090.789.605       | 24.226.971.285       |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                | 30          | 1.532.122.650        | 204.215.894          |
| 32    | 12. Chi phí khác                                 | 31          | 1.532.122.649        | 674.155.274          |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                               |             | 1                    | (469.939.380)        |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 35.090.789.606       | 23.757.031.905       |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 32          | 2.563.187.905        | 1.009.894.395        |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại  |             | -                    | -                    |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | 32.527.601.701       | 22.747.137.510       |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 33          | 2.033                | 1.422                |

Nguyễn Thị Triều Tiên  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 04 tháng 07 năm 2016



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                     | Thuyết minh | 6 tháng đầu năm          | 6 tháng đầu năm          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |                                                                              |             | 2016                     | 2015                     |
|       |                                                                              |             | 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                  |             | 358.278.194.932          | 231.671.003.013          |
| 02    | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                       |             | (51.090.311.742)         | (30.219.765.382)         |
| 03    | 3. Tiền chi trả cho người lao động                                           |             | (4.270.794.732)          | (1.815.681.084)          |
| 04    | 4. Tiền lãi vay đã trả                                                       |             | (4.639.685.548)          | -                        |
| 06    | 5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                     |             | 1.358.553.416            | 4.570.060.014            |
| 07    | 6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | (33.732.385.654)         | (55.198.582.115)         |
| 20    | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                         |             | <i>265.903.570.672</i>   | <i>149.007.034.446</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 |             | (4.177.667.767)          | (105.018.402.775)        |
| 23    | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                      |             | (219.668.339.265)        | (283.080.000.000)        |
| 24    | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác              |             | 115.387.395.833          | 132.480.000.000          |
| 25    | 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                   |             | -                        | (6.000.000.000)          |
| 27    | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                       |             | 25.590.504.270           | 6.545.587.917            |
| 30    | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>                             |             | <i>(82.868.106.929)</i>  | <i>(255.072.814.858)</i> |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                           |             |                          |                          |
| 33    | 1. Tiền thu từ đi vay                                                        |             | 26.817.936.500           | 105.000.000.000          |
| 34    | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                       |             | (141.408.400.000)        | (75.752.225.496)         |
| 36    | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                   |             | (13.556.414.400)         | -                        |
| 40    | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>                          |             | <i>(128.146.877.900)</i> | <i>29.247.774.504</i>    |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ                                               |             | 54.888.585.843           | (76.818.005.908)         |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                                             |             | 1.842.345.945            | 92.328.373.677           |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                      |             | 13.930.115               | -                        |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                             | 3           | 56.744.861.903           | 15.510.367.769           |

Nguyễn Thị Triều Tiên

Người lập

Bồ Thanh Tuấn

Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng

Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 04 tháng 07 năm 2016

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016

### 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 tám ngày 09 tháng 07 năm 2014 và thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT 747B, KP Long Bình, P.Bình Khánh, Thị Xã Tân Uyên, Tỉnh

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 160.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2016 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 chủ yếu 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.

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

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

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

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

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

##### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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



### 2.3 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, 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 kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế 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 góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tại ngày góp vốn hoặc Khi 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 ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Nếu Công ty áp dụng tỷ giá thực tế là tỷ giá xấp xỉ thì tỷ giá này chênh lệch không quá 1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình.

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

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

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

### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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



## 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, 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.

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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.



## 2.9 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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 được trích theo phương pháp đường thẳng.

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 - 50 | 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 |

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 |

## 2.10 . Chi phí trả trước

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

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

## 2.11 . 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.

## 2.12 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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 đối chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hoá 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 hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá 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 hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hoá chi phí lãi vay trong kỳ là: 15,25 %



#### 2.14 . Chi phí phải trả

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

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

#### 2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán .

#### 2.16 . 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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

#### 2.17 . 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 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.

#### **2.18 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

#### **2.19 . 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 kỳ không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### **a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

#### **2.21 . 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 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 đó.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | 30/06/2016            | 01/01/2016           |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                 | VND                   | VND                  |
| Tiền mặt                        | 592.161.799           | 165.476.796          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 39.152.700.104        | 1.676.869.149        |
| Các khoản tương đương tiền      | 17.000.000.000        | -                    |
|                                 | <b>56.744.861.903</b> | <b>1.842.345.945</b> |

Tại 30/06/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 2 tháng có giá trị 17.000.000.000 VND được gửi tại ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với lãi suất 5,5%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                      | 30/06/2016             |                        | 01/01/2016             |                        |
|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                      | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         |
|                      | VND                    | VND                    |                        | VND                    |
| Đầu tư ngắn hạn      | 188.978.538.507        | 188.978.538.507        | 304.646.423.611        | 304.646.423.611        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 188.978.538.507        | 188.978.538.507        | 304.646.423.611        | 304.646.423.611        |
| Đầu tư dài hạn       | 306.148.828.536        | 306.148.828.536        | 86.200.000.000         | 86.200.000.000         |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 306.148.828.536        | 306.148.828.536        | 86.200.000.000         | 86.200.000.000         |
|                      | <b>495.127.367.043</b> | <b>495.127.367.043</b> | <b>390.846.423.611</b> | <b>390.846.423.611</b> |

Tại ngày 30/06/2016, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,3%/năm đến 6,9%/năm.



b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                | 30/06/2016             |                        | 01/01/2016             |                        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|                                                | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>122.839.900.000</b> | -                      | <b>122.839.900.000</b> | -                      |
| - Công ty Cổ phần KCN 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 KCN Cao su Bình Long         | 43.989.900.000         | -                      | 43.989.900.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây                 | 28.850.000.000         | -                      | 28.850.000.000         | -                      |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                  | <b>171.878.000.000</b> | <b>(1.131.175.785)</b> | <b>171.878.000.000</b> | <b>(1.627.071.573)</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG           | 91.000.000.000         | -                      | 91.000.000.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông                 | 35.931.500.000         | -                      | 35.931.500.000         | -                      |
| - Công ty Cổ phần KCN An Điền                  | 7.500.000.000          | (1.131.175.785)        | 7.500.000.000          | (1.627.071.573)        |
| - Công ty cổ phần Thủy Điện Geruco Sông Côn    | 13.446.500.000         | -                      | 13.446.500.000         | -                      |
| - Công ty cổ phần KCN Tân Bình                 | 24.000.000.000         | -                      | 24.000.000.000         | -                      |
|                                                | <b>294.717.900.000</b> | <b>(1.131.175.785)</b> | <b>294.717.900.000</b> | <b>(1.627.071.573)</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 doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2016 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 KCN Bắc Đồng Phú     | Bình Phước                 | 40,00%        | 40,00%           | Cho thuê đất, nhà xưởng KCN |
| - Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát   | Bình Phước                 | 20,00%        | 20,00%           | Chế biến gỗ cao su          |
| - Công ty Cổ phần KCN Cao su Bình Long | Bình Phước                 | 36,66%        | 36,66%           | Cho thuê đất, nhà xưởng KCN |
| - Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây         | Đồng Nai                   | 22,17%        | 22,17%           | Cho thuê đất, nhà xưởng KCN |

**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                | 10,00%        | 10,00%           | Cho thuê đất, nhà xưởng KCN, kinh doanh BĐS |
| Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông              | Đắk Nông                   | 12,07%        | 12,07%           | Sản xuất truyền tải phân phối điện          |
| Công ty Cổ phần KCN An Điền               | Bình Dương                 | 7,50%         | 7,50%            | Cho thuê đất, nhà xưởng KCN                 |
| 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 KCN Tân Bình              | Bình Dương                 | 15,00%        | 15,00%           | Cho thuê đất, nhà xưởng KCN                 |

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

|                                                                      | 30/06/2016           | 01/01/2016           |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                      | VND                  | VND                  |
| <b>Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b> |                      |                      |
| - Công ty TNHH Hexing                                                | 548.484.058          | 548.484.058          |
| - Công ty TNHH Mingle (Việt Nam)                                     | 1.490.495.967        | 1.490.495.967        |
| - Công ty TNHH Sơn He Huan Shan (Việt Nam)                           | 5.414.270.200        | 5.414.270.200        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                                 | 758.695.381          | 545.927.559          |
|                                                                      | <b>8.211.945.606</b> | <b>7.999.177.784</b> |

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

|                                  | 30/06/2016            |          | 01/01/2016            |          |
|----------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                  | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|                                  | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| Công ty Cao su Đắk Lắk           | 14.000.000.000        | -        | -                     | -        |
| Công ty Cổ phần Cảng Thạnh Phước | -                     | -        | 18.501.760.000        | -        |
| Trả trước cho người bán khác     | 2.839.334.719         | -        | 2.044.285.453         | -        |
|                                  | <b>16.839.334.719</b> | <b>-</b> | <b>20.546.045.453</b> | <b>-</b> |



**7 . PHẢI THU KHÁC**

|                                                                 | 30/06/2016            |                         | 01/01/2016            |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                                 | 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                          | 10.349.636.297        | -                       | 11.509.887.007        | -                       |
| Phải thu về bảo hiểm xã hội                                     | -                     | -                       | 25.000.331            | -                       |
| Phải thu về bảo hiểm y tế                                       | 337.694               | -                       | -                     | -                       |
| Tạm ứng                                                         | 219.000.000           | -                       | -                     | -                       |
| Cho Công đoàn mượn                                              | 145.500.000           | -                       | 295.500.000           | -                       |
| Khoản ứng cho Điện lực tỉnh Bình Dương thi công công trình      | 3.136.497.772         | -                       | 2.886.497.772         | -                       |
| 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                                                   | 62.515.696            | -                       | 59.200.000            | -                       |
|                                                                 | <u>19.897.847.459</u> | <u>(5.984.360.000)</u>  | <u>20.760.445.110</u> | <u>(5.984.360.000)</u>  |
| <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        | (5.625.000.000)         |
| Phải thu vốn hợp tác KD với Công ty chứng khoán Delta (**)      | 14.000.000.000        | (14.000.000.000)        | 14.000.000.000        | (14.000.000.000)        |
|                                                                 | <u>25.250.000.000</u> | <u>(25.250.000.000)</u> | <u>25.250.000.000</u> | <u>(19.625.000.000)</u> |

(\*) 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 kinh doanh cổ phiếu 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

|                                                                                                             | 30/06/2016            |                        | 01/01/2016            |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                                                             | 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 | 33.671.841.938        | 1.043.131.448          | 33.646.577.590        | 6.944.863.663          |
| - Khoản đầu tư gián tiếp vào làng biệt thự ven sông                                                         | 11.250.000.000        | -                      | 11.250.000.000        | 5.625.000.000          |
| - Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác KD Cty CP chứng khoán Delta                                          | 19.984.360.000        | -                      | 19.984.360.000        | -                      |
| - Phải thu Công ty TNHH Hexing                                                                              | 548.484.058           | 164.545.217            | 548.484.058           | 164.545.217            |
| - Phải thu Công ty TNHH Minglu                                                                              | 1.490.495.967         | 745.247.984            | 1.490.495.967         | 1.043.347.177          |
| - Các khoản khác                                                                                            | 398.501.913           | 133.338.247            | 373.237.565           | 111.971.269            |
|                                                                                                             | <b>33.671.841.938</b> | <b>1.043.131.448</b>   | <b>33.646.577.590</b> | <b>6.944.863.663</b>   |

9 . HÀNG TỒN KHO

|                       | 30/06/2016        |          | 01/01/2016         |          |
|-----------------------|-------------------|----------|--------------------|----------|
|                       | Giá gốc           | Dự phòng | Giá gốc            | Dự phòng |
|                       | VND               | VND      | VND                | VND      |
| Nguyên liệu, vật liệu | 92.404.173        | -        | 288.867.531        | -        |
|                       | <b>92.404.173</b> | <b>-</b> | <b>288.867.531</b> | <b>-</b> |

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

|                              | 30/06/2016            |                        | 01/01/2016            |                        |
|------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                              | 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 (*) | 16.355.223.299        | 16.355.223.299         | 16.355.223.299        | 16.355.223.299         |
|                              | <b>16.355.223.299</b> | <b>16.355.223.299</b>  | <b>16.355.223.299</b> | <b>16.355.223.299</b>  |

(\*) Đây là 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 dân cư trong công nghiệp Nam Tân Uyên. Khoản chi phí này do Công ty chi trả trực tiếp từ khi nhận bàn giao từ Công ty Cổ phần Cao su Phước Hoà theo biên bản bàn giao ký ngày 21/12/2005 đến nay. Dự án khu dân cư đến thời điểm này vẫn chưa triển khai xây dựng.



b) Xây dựng cơ bản dở dang

|                                                    | 30/06/2016             | 01/01/2016             |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | VND                    | VND                    |
| <b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên hiện hữu</b> | <b>23.399.400.875</b>  | <b>21.769.763.130</b>  |
| - Khu điều hành                                    | 181.170.000            | 181.170.000            |
| - Nhà máy xử lý nước thải                          | 23.185.662.218         | 21.556.024.473         |
| - Công thoát nước thải                             | 32.568.657             | 32.568.657             |
| <b>Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng</b>  | <b>131.584.693.839</b> | <b>141.838.408.655</b> |
| - Đường bê tông nhựa nóng                          | 14.004.439.048         | 10.598.254.173         |
| - Hệ thống thoát nước mưa                          | 8.729.418.682          | 9.622.674.495          |
| - Hệ thống thoát nước thải                         | 4.184.332.149          | 6.204.369.140          |
| - Nhà máy xử lý nước thải                          | 16.153.497.025         | 14.810.219.060         |
| - Nhà xưởng cho thuê                               | 614.432.631            | 614.432.631            |
| - Hệ thống điện chiếu sáng                         | 119.131.089            | 161.793.085            |
| - Chi phí đền bù                                   | 87.633.369.012         | 98.731.388.997         |
| - Chi phí thẩm tra                                 | 38.793.042             | 146.170.858            |
| - Chi phí khảo sát                                 | 107.281.161            | 949.106.216            |
|                                                    | <b>154.984.094.714</b> | <b>163.608.171.785</b> |

## 11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                     | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị    | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Cây lâu năm        | 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          | 867.680.542          | 24.408.706.306                  | 256.690.764               | 929.464.087        | 841.989.945          | 35.275.345.823        |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | -                      | 940.353.315          | 2.671.215.222                   | -                         | -                  | -                    | 3.611.568.537         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                | <b>7.970.814.179</b>   | <b>1.808.033.857</b> | <b>27.079.921.528</b>           | <b>256.690.764</b>        | <b>929.464.087</b> | <b>841.989.945</b>   | <b>38.886.914.360</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       |                        |                      |                                 |                           |                    |                      |                       |
| Số dư đầu năm                       | 3.317.172.252          | 310.992.290          | 11.284.692.445                  | 256.690.764               | 626.977.205        | 841.989.945          | 16.638.514.901        |
| - Khấu hao trong kỳ                 | 273.703.366            | 88.871.096           | 1.429.183.168                   | -                         | 43.675.500         | -                    | 1.835.433.130         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                | <b>3.590.875.618</b>   | <b>399.863.386</b>   | <b>12.713.875.613</b>           | <b>256.690.764</b>        | <b>670.652.705</b> | <b>841.989.945</b>   | <b>18.473.948.031</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>              |                        |                      |                                 |                           |                    |                      |                       |
| Tại ngày đầu năm                    | 4.653.641.927          | 556.688.252          | 13.124.013.861                  | -                         | 302.486.882        | -                    | 18.636.830.922        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>             | <b>4.379.938.561</b>   | <b>1.408.170.471</b> | <b>14.366.045.915</b>           | <b>-</b>                  | <b>258.811.382</b> | <b>-</b>             | <b>20.412.966.329</b> |

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.611.050.576 VND

## 12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 30/06/2016 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<br>VND           | Cơ sở hạ tầng<br>VND   | Cộng<br>VND            |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                   |                        |                        |                        |
| Số dư đầu năm                       | 167.526.746.258        | 282.938.340.861        | 450.465.087.119        |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 11.285.895.696         | 18.454.438.653         | 29.740.334.349         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                | <b>178.812.641.954</b> | <b>301.392.779.514</b> | <b>480.205.421.468</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       |                        |                        |                        |
| Số dư đầu năm                       | 42.727.973.322         | 64.962.572.780         | 107.690.546.102        |
| - Khấu hao trong kỳ                 | 4.431.301.168          | 7.908.013.641          | 12.339.314.809         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                | <b>47.159.274.490</b>  | <b>72.870.586.421</b>  | <b>120.029.860.911</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>              |                        |                        |                        |
| Tại ngày đầu năm                    | 124.798.772.936        | 217.975.768.081        | 342.774.541.017        |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>             | <b>131.653.367.464</b> | <b>228.522.193.093</b> | <b>360.175.560.557</b> |

Bất động sản đầu tư tăng trong kỳ phần lớn là giá trị cơ sở hạ tầng và đường của khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng. Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng đã đi vào khai thác từ các năm trước, tuy nhiên kỳ này cơ sở hạ tầng khu mở rộng đã hoàn thiện tương đối đầy đủ đảm bảo những yêu cầu tối thiểu về hạ tầng nên diện tích cho thuê đạt tỷ lệ cao.

### 14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                            | 30/06/2016<br>VND      | 01/01/2016<br>VND      |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                         |                        |                        |
| Chi phí thuê biển quảng cáo chờ phân bổ                    | 446.069.444            | 205.000.000            |
|                                                            | <b>446.069.444</b>     | <b>205.000.000</b>     |
| <b>b) Dài hạn</b>                                          |                        |                        |
| Hoa hồng môi giới <sup>(1)</sup>                           | 18.912.169.958         | 19.134.069.814         |
| Chi phí thuê biển quảng cáo                                | -                      | 238.725.740            |
| Công cụ dụng cụ                                            | 306.525.886            | 113.750.903            |
| Chiết khấu thanh toán <sup>(2)</sup>                       | 2.717.862.811          | 1.814.441.445          |
| Tiền thuê đất <sup>(3)</sup>                               | 402.652.707.918        | 407.185.663.408        |
| Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất <sup>(4)</sup> | 18.802.650.856         | 19.046.137.451         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                             | 1.464.910.586          | 886.865.629            |
|                                                            | <b>444.856.828.015</b> | <b>448.419.654.390</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): 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. Công ty phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuê đất.

(4) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất lô F9; J1-4; D2 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 20.296.236.969 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**

|                                                                   | 30/06/2016           |                      | 01/01/2016            |                       |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                   | Giá trị              | Số có khả năng trả   | Giá trị               | Số có khả năng trả    |
|                                                                   | VND                  | nợ<br>VND            | VND                   | VND                   |
| <b>Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b> |                      |                      |                       |                       |
| Công ty Cổ Phần Kỹ Thuật SEEN                                     | 4.272.358.000        | 4.272.358.000        | 5.039.716.000         | 5.039.716.000         |
| Công ty CP Kỹ Thuật XD CB và Địa ốc Cao Su                        | -                    | -                    | 4.974.310.000         | 4.974.310.000         |
| Công ty Cổ Phần ĐTXD Cao Su                                       | 1.234.261.650        | 1.234.261.650        | 704.927.045           | 704.927.045           |
| Phải trả các đối tượng khác                                       | 754.396.077          | 754.396.077          | 542.216.633           | 542.216.633           |
|                                                                   | <b>6.261.015.727</b> | <b>6.261.015.727</b> | <b>11.261.169.678</b> | <b>11.261.169.678</b> |

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

|                                              | 30/06/2016            | 01/01/2016            |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                              | VND                   | VND                   |
| Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất Gỗ Tân Nhật | -                     | 20.249.112.338        |
| Công ty TNHH Chế Biến Gỗ Hải Thành           | 3.336.043.954         | 3.676.200.000         |
| Công ty TNHH MTV Gỗ King Yuan Tong           | 2.851.993.465         | 2.073.161.059         |
| Công ty TNHH Jun An                          | 695.698.929           | 3.376.238.000         |
| Công ty TNHH Phúc Trí Dũng                   | 14.259.066.500        | -                     |
| Công ty TNHH Sản Xuất Thịnh Việt II          | 6.659.121.288         | -                     |
| Ông Nguyễn Trần Minh Hùng                    | 4.813.035.566         | -                     |
| Các đối tượng khác                           | 15.062.463.184        | 22.925.441.330        |
|                                              | <b>47.677.422.886</b> | <b>52.300.152.727</b> |



**17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                             | Số phải thu đầu năm  | Số phải nộp đầu năm  | Số phải nộp trong kỳ  | Số đã thực nộp trong kỳ | Số phải thu cuối kỳ  | Số phải nộp cuối kỳ  |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
|                             | VND                  | VND                  | VND                   | VND                     | VND                  | VND                  |
| Thuế Giá trị gia tăng       | -                    | 707.183.879          | 32.178.119.563        | 27.658.904.648          | -                    | 5.226.398.794        |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp  | 3.792.275.741        | -                    | 2.563.187.905         | -                       | 1.229.087.836        | -                    |
| Thuế Thu nhập cá nhân       | -                    | 496.488.866          | 1.125.634.142         | 960.251.983             | -                    | 661.871.025          |
| Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất | -                    | -                    | 1.651.000.000         | 1.651.000.000           | -                    | -                    |
| Các loại thuế khác          | -                    | -                    | 3.000.000             | 3.000.000               | -                    | -                    |
|                             | <b>3.792.275.741</b> | <b>1.203.672.745</b> | <b>37.520.941.610</b> | <b>30.273.156.631</b>   | <b>1.229.087.836</b> | <b>5.888.269.819</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**

|                                                         | 30/06/2016           | 01/01/2016         |
|---------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                         | VND                  | VND                |
| - Chi phí lãi vay                                       | 69.425.733           | 109.335.899        |
| - Thù lao Chủ tịch HĐQT chưa nhận                       | 40.850.000           | 28.000.000         |
| - Trích trước tiền thuê đất                             | 7.039.831.241        | 148.715.028        |
| - Trích trước tiền điện, nước, điện thoại tháng 12/2015 | -                    | 188.000.000        |
|                                                         | <b>7.150.106.974</b> | <b>474.050.927</b> |

**19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

|                        | 30/06/2016                      | 01/01/2016                      |
|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                        | VND                             | VND                             |
| - Doanh thu nhận trước | 1.431.880.098.914               | 1.184.756.697.314               |
|                        | <b><u>1.431.880.098.914</u></b> | <b><u>1.184.756.697.314</u></b> |

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn của Công ty là doanh thu cho thuê 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**

|                                          | 30/06/2016                   | 01/01/2016                   |
|------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                          | VND                          | VND                          |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                       |                              |                              |
| - Kinh phí công đoàn                     | 16.041.114                   | -                            |
| - Bảo hiểm xã hội                        | 667.578                      | -                            |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn          | 2.291.394.000                | 1.738.394.000                |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả             | 16.449.058.800               | 1.205.473.200                |
| - Tiền thưởng Ban lãnh đạo từ Tập Đoàn   | 160.000.000                  | 120.000.000                  |
| - Giá trị công trình quyết toán tạm tính | 51.076.467                   | 135.963.679                  |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác      | 40.279.623                   | 40.279.623                   |
|                                          | <b><u>19.008.517.582</u></b> | <b><u>3.240.110.502</u></b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>                        |                              |                              |
| - Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn (*)       | 13.874.890.538               | 13.010.629.485               |
|                                          | <b><u>13.874.890.538</u></b> | <b><u>13.010.629.485</u></b> |

(\*) Đây là khoản ký quỹ thuê đất của các khách hàng thuê đất trả tiền hàng quý hoặc hàng năm để đảm bảo thanh toán theo đúng hợp đồng.



**21 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

|                                                                      | 01/01/2016             |                        | Trong kỳ              |                        | 30/06/2016             |                        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                      | 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>218.146.916.587</b> | <b>218.146.916.587</b> | <b>26.817.936.500</b> | <b>141.010.400.000</b> | <b>103.954.453.087</b> | <b>103.954.453.087</b> |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam -CN Bình Dương <sup>(1)</sup> | 218.146.916.587        | 218.146.916.587        | 26.817.936.500        | 141.010.400.000        | 103.954.453.087        | 103.954.453.087        |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                                        | <b>1.194.000.000</b>   | <b>1.194.000.000</b>   | -                     | -                      | <b>1.194.000.000</b>   | <b>1.194.000.000</b>   |
| - Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup>                      | 1.194.000.000          | 1.194.000.000          | -                     | -                      | 1.194.000.000          | 1.194.000.000          |
|                                                                      | <b>219.340.916.587</b> | <b>219.340.916.587</b> | <b>26.817.936.500</b> | <b>141.010.400.000</b> | <b>105.148.453.087</b> | <b>105.148.453.087</b> |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                                                |                        |                        |                       |                        |                        |                        |
| - Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam <sup>(2)</sup>                      | 10.400.000.000         | 10.400.000.000         | -                     | 398.000.000            | 10.002.000.000         | 10.002.000.000         |
|                                                                      | <b>10.400.000.000</b>  | <b>10.400.000.000</b>  | <b>-</b>              | <b>398.000.000</b>     | <b>10.002.000.000</b>  | <b>10.002.000.000</b>  |
| Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng                             | (1.194.000.000)        | (1.194.000.000)        |                       |                        | (1.194.000.000)        | (1.194.000.000)        |
| Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng                                    | <b>9.206.000.000</b>   | <b>9.206.000.000</b>   |                       |                        | <b>8.808.000.000</b>   | <b>8.808.000.000</b>   |

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

(1) Hợp đồng tín dụng số 049B15 ngày 09/07/2015, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 350 tỷ đồng;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay trong kỳ: từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 103.954.453.087 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 kỳ: 10.002.000.000 VND, trong đó nợ đến hạn trả trong 06 tháng cuối năm 2016 là 796.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảo đảm bằng chứng thư bảo lãnh của 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<br>sở hữu | Thặng dư vốn cổ<br>phần | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Lợi nhuận chưa phân<br>phối | Cộng             |
|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                | VND                          | VND                     | VND                      | VND                         | VND              |
| Số dư đầu kỳ trước                             | 160.000.000.000              | 5.750.000.000           | 17.834.464.806           | 31.419.926.390              | 215.004.391.196  |
| Lãi trong kỳ trước                             | -                            | -                       | -                        | 22.747.137.510              | 22.747.137.510   |
| Chi trả cổ tức năm trước                       | -                            | -                       | -                        | (24.000.000.000)            | (24.000.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                | -                            | -                       | -                        | (2.539.260.788)             | (2.539.260.788)  |
| Số dư cuối kỳ trước                            | 160.000.000.000              | 5.750.000.000           | 17.834.464.806           | 27.627.803.112              | 211.212.267.918  |
| Số dư đầu kỳ này                               | 160.000.000.000              | 5.750.000.000           | 17.834.464.806           | 44.954.917.830              | 228.539.382.636  |
| Lãi trong kỳ này                               | -                            | -                       | -                        | 32.527.601.701              | 32.527.601.701   |
| Chi cổ tức năm trước <sup>(1)</sup>            | -                            | -                       | -                        | (28.800.000.000)            | (28.800.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(1)</sup> | -                            | -                       | -                        | (4.741.940.178)             | (4.741.940.178)  |
| Trích lập các quỹ từ lợi nhuận <sup>(1)</sup>  | -                            | -                       | 6.532.312.050            | (6.532.312.050)             | -                |
| Số dư cuối kỳ này                              | 160.000.000.000              | 5.750.000.000           | 24.366.776.856           | 37.408.267.303              | 227.525.044.159  |

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2016/BB-ĐHĐCD-NTU ngày 22/04/2016, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2015 như sau:

|                                          | Tỷ lệ  | Số tiền        |
|------------------------------------------|--------|----------------|
|                                          | %      | VND            |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 100,00 | 59.274.252.228 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển              | 11,02  | 6.532.312.050  |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi          | 8,00   | 4.741.940.178  |
| Chi trả cổ tức (bằng 30% vốn điều lệ)    | 80,98  | 48.000.000.000 |

Trong năm 2015, Công ty đã tạm chia cổ tức đợt 1 năm 2015 số tiền 19.200.000.000 VND

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                                    | Tỷ lệ<br>(%) | Cuối kỳ<br>VND         | Tỷ lệ<br>(%) | Đầu kỳ<br>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         |
| Công ty CP Xây dựng -Địa ốc Cao su | 0,68%        | 1.080.000.000          | 0,68%        | 1.080.000.000          |
| Các cổ đông khác                   | 46,05%       | 73.684.400.000         | 46,05%       | 73.684.400.000         |
|                                    | <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

|                                                  | 6 tháng đầu năm<br>2016<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2015<br>VND |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 160.000.000.000                | 160.000.000.000                |
| - Vốn góp đầu kỳ                                 | 160.000.000.000                | 160.000.000.000                |
| - Vốn góp cuối kỳ                                | 160.000.000.000                | 160.000.000.000                |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                        | 28.800.000.000                 | 24.000.000.000                 |
| - Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước | 28.800.000.000                 | 24.000.000.000                 |

d) Cổ phiếu

|                                                      | 30/06/2016 | 01/01/2016 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| 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 |
| - 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/cổ phiếu |            |            |

e) Các quỹ công ty

|                       | 30/06/2016<br>VND     | 01/01/2016<br>VND     |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 24.366.776.856        | 17.834.464.806        |
|                       | <b>24.366.776.856</b> | <b>17.834.464.806</b> |

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

|                       | 30/06/2016 | 01/01/2016 |
|-----------------------|------------|------------|
| - Đồng đô la Mỹ (USD) | 75.785,80  | 844,73     |

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

|                                          | 6 tháng đầu năm<br>2016<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2015<br>VND |
|------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư | 60.124.985.525                 | 50.037.641.896                 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ               | 2.384.035.769                  | 2.029.811.182                  |
| Doanh thu khác                           | 137.828.668                    | 146.094.546                    |
|                                          | <b>62.646.849.962</b>          | <b>52.213.547.624</b>          |



**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                        | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                        | VND                     | VND                     |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 26.448.627.148          | 17.916.481.416          |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp        | 2.421.903.877           | 1.927.357.018           |
|                                        | <b>28.870.531.025</b>   | <b>19.843.838.434</b>   |

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

|                                                     | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                     | VND                     | VND                     |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay                           | 17.231.965.560          | 14.304.475.188          |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                         | 7.198.288.000           | 3.703.394.000           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ            | 10.556                  | 2.395                   |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | 13.966.403              | -                       |
|                                                     | <b>24.444.230.519</b>   | <b>18.007.871.583</b>   |

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                         | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                         | VND                     | VND                     |
| Lãi tiền vay                            | 4.599.775.382           | 1.177.624.542           |
| Chiết khấu thanh toán                   | 26.885.521              | 20.351.533              |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ | 37.333                  | 14.856.124              |
| Hoàn nhập/Dự phòng tổn thất đầu tư      | (495.895.788)           | 7.207.610.180           |
|                                         | <b>4.130.802.448</b>    | <b>8.420.442.379</b>    |

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                           | VND                     | VND                     |
| Chi phí nhân công         | 480.966.307             | 415.169.440             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 221.899.856             | 257.309.638             |
|                           | <b>702.866.163</b>      | <b>672.479.078</b>      |

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                  | VND                     | VND                     |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 88.281.711              | 83.684.675              |
| Chi phí nhân công                | 5.047.518.175           | 4.265.976.656           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 819.631.114             | 1.552.939.368           |
| Thuế, phí, lệ phí                | 3.000.000               | 3.000.000               |
| Chi phí dự phòng                 | 5.967.357.009           | 3.846.538.650           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.889.830.935           | 3.007.579.191           |
| Chi phí khác bằng tiền           | 4.480.472.296           | 4.297.969.491           |
|                                  | <b>18.296.091.240</b>   | <b>17.057.688.031</b>   |

**30 . THU NHẬP KHÁC**

|                                    | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | VND                     | VND                     |
| Thu nhập từ tiền điện, nước thu hộ | 1.532.122.649           | 152.946.652             |
| Thu nhập khác                      | 1                       | 51.269.242              |
|                                    | <b>1.532.122.650</b>    | <b>204.215.894</b>      |

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

|                                    | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | VND                     | VND                     |
| Nộp phạt hành chính                | -                       | 289.076.676             |
| Thanh toán án phí                  | -                       | 124.551.830             |
| Chi phí của tiền điện, nước thu hộ | 1.532.122.649           | 152.946.652             |
| Chi phí khác                       | -                       | 107.580.116             |
|                                    | <b>1.532.122.649</b>    | <b>674.155.274</b>      |

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

|                                                                                                | 6 tháng đầu năm<br>2016 | 6 tháng đầu năm<br>2015 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                | VND                     | VND                     |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>                                                 |                         |                         |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                              | 20.235.509.292          | 23.757.031.905          |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                                      | -                       | 144.250.000             |
| - Thù lao TV HĐQT không trực tiếp điều hành                                                    | -                       | 122.750.000             |
| - Chi phí không hợp lệ                                                                         | -                       | 21.500.000              |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                                      | -                       | (3.703.394.000)         |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                                  | -                       | (3.703.394.000)         |
| Thu nhập tính thuế TNDN                                                                        | 20.235.509.292          | 20.197.887.905          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 5%)                                    | <b>1.011.775.465</b>    | <b>1.009.894.395</b>    |
| Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này | -                       | 9.475.542               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ                                                     | (3.792.275.741)         | (6.206.611.076)         |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh chính                                      | <b>(2.780.500.276)</b>  | <b>(5.187.241.139)</b>  |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>                                                  |                         |                         |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                                                              | 14.855.280.314          | -                       |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                                      | 114.000.000             | -                       |
| - Thù lao TV HĐQT không trực tiếp điều hành                                                    | 114.000.000             | -                       |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                                      | (7.212.218.115)         | -                       |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                                  | (7.198.288.000)         | -                       |
| - Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối kỳ                                                            | (13.930.115)            | -                       |
| Thu nhập tính thuế TNDN                                                                        | 7.757.062.199           | -                       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)                                   | <b>1.551.412.440</b>    | -                       |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành                                                               | 2.563.187.905           | 1.009.894.395           |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ                                                                | <b>(1.229.087.836)</b>  | <b>(5.187.241.139)</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 :

|                                                | 6 tháng đầu năm<br>2016<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2015<br>VND |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế                             | 32.527.601.701                 | 22.747.137.510                 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông       | 32.527.601.701                 | 22.747.137.510                 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ | 16.000.000                     | 16.000.000                     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                | <b>2.033</b>                   | <b>1.422</b>                   |

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016.

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

|                                  | 6 tháng đầu năm<br>2016<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2015<br>VND |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 487.375.569                    | 679.742.075                    |
| Chi phí nhân công                | 6.315.167.987                  | 5.094.844.919                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 14.174.747.939                 | 12.997.370.025                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 16.444.367.628                 | 10.151.813.589                 |
| Chi phí khác bằng tiền           | 10.447.829.305                 | 8.144.508.141                  |
|                                  | <b>47.869.488.428</b>          | <b>37.068.278.749</b>          |

### 35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

|                                    | Giá trị sổ kế toán     |                         |                        |                         |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                    | 30/06/2016             |                         | 01/01/2016             |                         |
|                                    | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                         |                        |                         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 56.744.861.903         | -                       | 1.842.345.945          | -                       |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 53.359.793.065         | (32.669.070.936)        | 54.009.622.894         | (26.701.713.927)        |
| Các khoản cho vay                  | 495.127.367.043        | -                       | 390.846.423.611        | -                       |
| Đầu tư dài hạn                     | 171.878.000.000        | (1.131.175.785)         | 171.878.000.000        | (1.627.071.573)         |
|                                    | <b>777.110.022.011</b> | <b>(33.800.246.721)</b> | <b>618.576.392.450</b> | <b>(28.328.785.500)</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán     |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 30/06/2016             | 01/01/2016             |
|                                   | VND                    | VND                    |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                        |                        |
| Vay và nợ                         | 113.956.453.087        | 228.546.916.587        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 39.144.423.847         | 27.511.909.665         |
| Chi phí phải trả                  | 7.150.106.974          | 474.050.927            |
|                                   | <b>160.250.983.908</b> | <b>256.532.877.179</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 kỳ kế toán năm 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 và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

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

##### Rủi ro thị trường

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

##### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

##### 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<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND            |
|---------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 30/06/2016</b>            |                              |                                |                   |                        |
| Tiền và các khoản<br>tương đương tiền | 56.744.861.903               | -                              | -                 | 56.744.861.903         |
| Phải thu khách<br>hàng, phải thu khác | 20.690.722.129               | -                              | -                 | 20.690.722.129         |
| Các khoản cho vay                     | 188.978.538.507              | 306.148.828.536                | -                 | 495.127.367.043        |
| Đầu tư dài hạn                        | -                            | 170.746.824.215                | -                 | 170.746.824.215        |
|                                       | <b>266.414.122.539</b>       | <b>476.895.652.751</b>         | <b>-</b>          | <b>743.309.775.290</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2016</b>            |                              |                                |                   |                        |
| Tiền và các khoản<br>tương đương tiền | 1.842.345.945                | -                              | -                 | 1.842.345.945          |
| Phải thu khách<br>hàng, phải thu khác | 21.682.908.967               | 5.625.000.000                  | -                 | 27.307.908.967         |
| Các khoản cho vay                     | 304.646.423.611              | 86.200.000.000                 | -                 | 390.846.423.611        |
| Đầu tư dài hạn                        | -                            | 170.250.928.427                | -                 | 170.250.928.427        |
|                                       | <b>328.171.678.523</b>       | <b>262.075.928.427</b>         | <b>-</b>          | <b>590.247.606.950</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<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND    | Cộng<br>VND            |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 30/06/2016</b>           |                              |                                |                      |                        |
| Vay và nợ                            | 105.148.453.087              | -                              | 8.808.000.000        | 113.956.453.087        |
| Phải trả người bán,<br>phải trả khác | 25.269.533.309               | 13.874.890.538                 | -                    | 39.144.423.847         |
| Chi phí phải trả                     | 7.150.106.974                | -                              | -                    | 7.150.106.974          |
|                                      | <b>137.568.093.370</b>       | <b>13.874.890.538</b>          | <b>8.808.000.000</b> | <b>160.250.983.908</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2016</b>           |                              |                                |                      |                        |
| Vay và nợ                            | 219.340.916.587              | -                              | 9.206.000.000        | 228.546.916.587        |
| Phải trả người bán,<br>phải trả khác | 14.501.280.180               | 13.010.629.485                 | -                    | 27.511.909.665         |
| Chi phí phải trả                     | 474.050.927                  | -                              | -                    | 474.050.927            |
|                                      | <b>234.316.247.694</b>       | <b>13.010.629.485</b>          | <b>9.206.000.000</b> | <b>256.532.877.179</b> |

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

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

|                                               | 6 tháng đầu năm<br>2016<br>VND | 6 tháng đầu năm<br>2015<br>VND |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ           |                                |                                |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;  | 26.817.936.500                 | 105.000.000.000                |
| b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ       |                                |                                |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường; | 141.408.400.000                | 75.752.225.496                 |

**37 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

1110  
H N  
NG T  
G K  
AA  
TP

62  
NG  
P  
ONG  
T  
YÊN



### 38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

#### Theo lĩnh vực kinh doanh

|                                          | Hoạt động xử lý<br>nước thải, thu gom và<br>xử lý rác thải | Hoạt động cho thuê<br>lại đất và cơ sở hạ<br>tầng | Các hoạt động khác | Tổng cộng các bộ<br>phận | Loại trừ | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|----------|--------------------------------|
|                                          | VND                                                        | VND                                               | VND                | VND                      | VND      | VND                            |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 2.384.035.769                                              | 60.124.985.525                                    | 137.828.668        | 62.646.849.962           | -        | 62.646.849.962                 |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>(37.868.108)</b>                                        | <b>33.676.358.377</b>                             | <b>137.828.668</b> | <b>33.776.318.937</b>    | <b>-</b> | <b>33.776.318.937</b>          |
| Tổng chi phí mua TSCĐ                    | 940.353.315                                                | 23.787.472.500                                    | -                  | 24.727.825.815           | -        | 24.727.825.815                 |
| Tài sản bộ phận                          | 93.378.538.488                                             | 948.526.085.581                                   | -                  | 1.041.904.624.069        | -        | 1.041.904.624.069              |
| Tài sản không phân bổ                    | -                                                          | -                                                 | -                  | 839.636.620.307          | -        | 839.636.620.307                |
| <b>Tổng tài sản</b>                      | <b>93.378.538.488</b>                                      | <b>948.526.085.581</b>                            | <b>-</b>           | <b>1.881.541.244.376</b> | <b>-</b> | <b>1.881.541.244.376</b>       |
| Nợ phải trả bộ phận                      | -                                                          | 1.494.314.831.877                                 | -                  | 1.494.314.831.877        | -        | 1.494.314.831.877              |
| Nợ phải trả không phân bổ                | -                                                          | -                                                 | -                  | 159.701.368.340          | -        | 159.701.368.340                |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                  | <b>-</b>                                                   | <b>1.494.314.831.877</b>                          | <b>-</b>           | <b>1.654.016.200.217</b> | <b>-</b> | <b>1.654.016.200.217</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 không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực địa lý.

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

| Mối quan hệ                  | 6 tháng đầu năm      |               |
|------------------------------|----------------------|---------------|
|                              | 2016                 | 2015          |
|                              | VND                  | VND           |
| Góp vốn vào Công ty          | -                    | 6.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần KCN Tân Bình | Công ty nhận vốn góp | 6.000.000.000 |

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

| Mối quan hệ                            | 30/06/2016      |               |
|----------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                        | VND             | VND           |
| Ứng trước cho nhà cung cấp             | 635.137.000     | -             |
| Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Cao su | Công ty góp vốn | 635.137.000   |
| Phải trả người bán ngắn hạn            | -               | 4.974.310.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng địa ốc Cao su | Công ty góp vốn | 4.974.310.000 |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                                     | 6 tháng đầu năm |             |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------------|
|                                                     | 2016            | 2015        |
|                                                     | VND             | VND         |
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị | 524.256.246     | 516.717.944 |

### 40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2015 đến ngày 30/06/2015.

Nguyễn Thị Triều Tiên  
Người lập

Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Minh Hùng  
Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 04 tháng 07 năm 2016